

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 4 日

大分地方裁判所佐伯支部

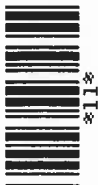
裁判所書記官 吉 賀 剛

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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 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 7 年 6 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 490, 000 1, 992, 000	一括	498, 000	22, 003	4, 292
1	1, 450, 000				
2	1, 040, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大分県佐伯市池船町
地 番 1 2 0 番
地 目 宅地
地 積 1 3 4 . 2 0 平方メートル
- 2 所 在 大分県佐伯市池船町 1 2 0 番地
家屋 番号 1 2 0 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 6 3 . 9 6 平方メートル
(現況)
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

大分地方裁判所佐伯支部

裁判所書記官 坂 本 則 博

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大分県佐伯市池船町 |
| | 地 番 | 1 2 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 2 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 大分県佐伯市池船町 1 2 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 3 . 9 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 |

令和6年(ケ)第4号
令和6年12月10日受理
令和7年2月25日提出
(評価人 坂本 圭)

現況調査報告書

大分地方裁判所佐伯支部
執行官 松 田 裕 一

(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 | 大分県佐伯市池船町 |
| | 地 番 | 1 2 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 2 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分県佐伯市池船町1 2 0番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 3. 9 6平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	大分県佐伯市池船町32番10号	
土 地	物件1	
現 況 地 目	■宅地 (物件1) □公衆用道路 (物件) □ (物件)	
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面 (各階平面図) のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物 (目的外建物)	■ない □ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
そ の 他 の 事 項		
建 物	物件2	
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: 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 □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	
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

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 私は本件各物件の所有者です。 2 本件建物には、私が家族と一緒に居住しています。 3 本件建物の和室と台所の床は弛んでいて、抜けそうな所があります。シロアリは見たことがありませんが、被害があるのかも知れません。 4 以前、雨漏りがあって、補修した箇所があります。 5 窓をロックするのに不良箇所があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件建物の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2枚目記載のとおりであると認定した。 3 本件土地と隣接地との境界は、ブロック塀ないし排水溝が存在し、明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月10日(火) 10:40-11:00	大分地方法務局佐伯支局	公図等取得
令和6年12月10日(火) 11:10-11:30	佐伯市役所	建物間取図写取得
令和6年12月10日(火) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者から聴取
令和6年12月17日(火) 11:40-11:50	物件所在地	占有調査, 写真撮影 所有者から聴取
令和7年1月14日(火) 13:50-14:30	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影 所有者から聴取, 評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 申立人から借用した鍵により解錠して建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)



+83471.548

(座標値種別：測量成果)



請求 部分	所 在		佐伯市池船町				地 番		120番		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作 成 年月日	平成19年7月					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

062027

各階平面図

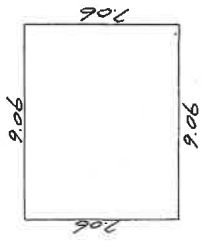
家屋番号

55-11.5
120

建物図面

建物の所在

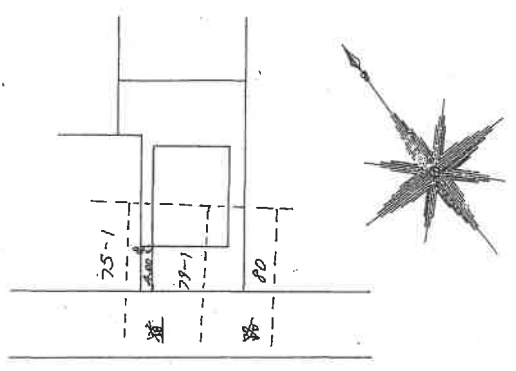
佐伯市大字北山(55-11.5) 79番地 80番地
(換算地：佐伯市大字北山(55-11.5) 79番地 80番地 換算地 佐伯市大字北山(55-11.5) 79番地 80番地)
佐伯市池部町 120 番地



仮換地指定図
街区番号 2
保留地番号 24

$7.06 \times 9.06 = 63.9636$

床面積 = 63.96 m^2

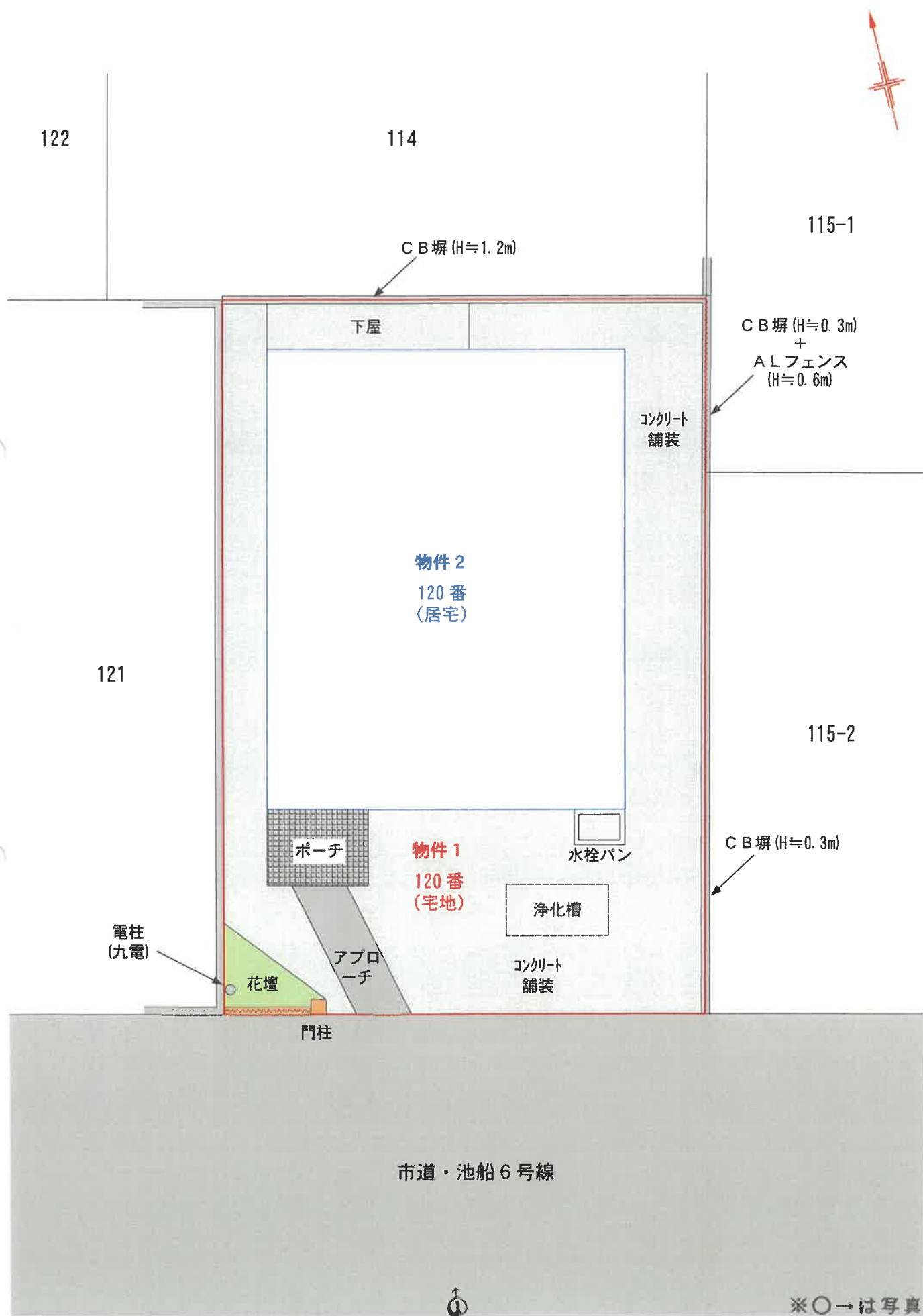


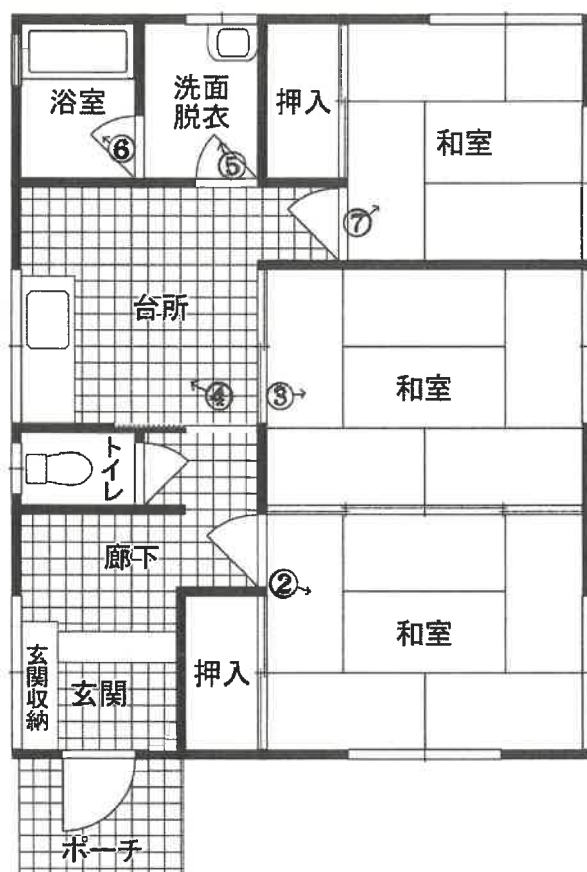
作製者
土地家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500







(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 本件建物の内部



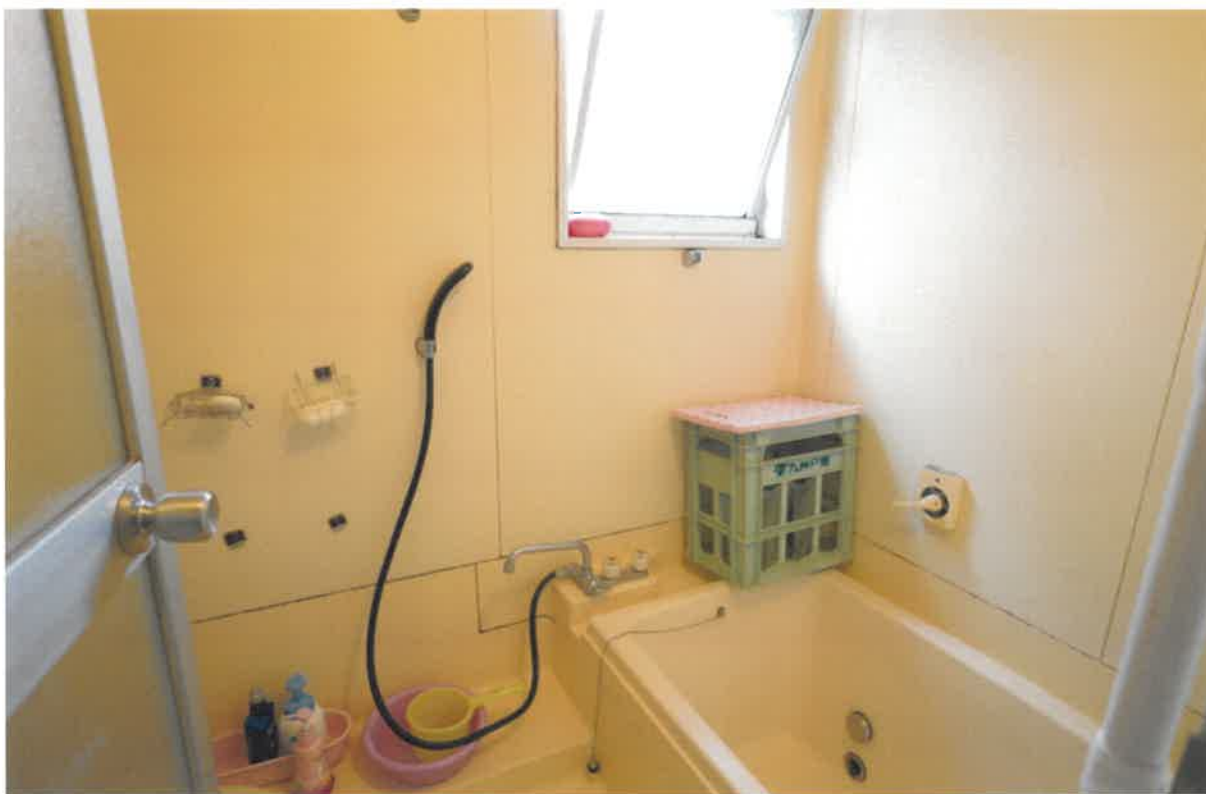
(写真③) 本件建物の内部



(写真④) 本件建物の内部



(写真⑤) 本件建物の内部



(写真⑥) 本件建物の内部



(写真⑦) 本件建物の内部



令和6年(ケ)第4号
令和7年1月14日 現地調査
令和7年2月1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

坂 本 圭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1, 0 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び物件2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の土地の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は、当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

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 番 地 目 地 積	佐伯市池船町 1 2 0 番 宅地 1 3 4.2 0 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐伯市池船町 1 2 0 番地 1 2 0 番 居宅 軽量鉄骨造スレート葺平家建 6 3. 9 6 m ²	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
番号	特 記 事 項		
2	現地調査の結果、物件2の建物の屋根は、合金メッキ鋼板葺であることを確認したため、物件2の現況の構造を上記のとおりとした。		

(本ページ以下余白)

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）

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「佐伯」駅の南方約 2.4km（道路距離 約 2.8km） 最寄りバス停「池船」の西方約 110m（道路距離 約 180m） （添付の「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、佐伯市の中心市街地の南部、池船地区に位置する住宅地域である。本地域は、街路や街区の配置が概ね整然とした中に中規模一般住宅等が見られる地域であり、街区内の各画地の配置はやや雑然としているものの、住環境や生活利便性は概ね良好である。 佐伯市の住宅地の地価動向を見ると、人口減や高齢化等を背景に、長期的な下落傾向にあり、今後とも、こうした傾向が継続すると思量される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 〔道路の幅員等の 個別的な規制を 考 慮 し な い 一 般 的 な 規 制〕	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 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% なし 周知埋蔵文化財の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	134.20 m ² （現況も概ね符合） 長方形 約 9.5m 約 14m 中間画地
接 面 道 路	南側：幅員約 6mの市道・池船 6 号線に概ね等高接面 ※ 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣 地 の 状 況	・ 土地所有者が所有する物件 2 の建物（居宅）の敷地として利用されている。 ・ 一般住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	あ り 引込可※1 な し ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「引込可」とは、前面道路等に当該施設の施設管が通っており、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 地上建物は、現状、浄化槽を利用している。なお、公共下水道については、すでに公共枿が設置されており、受益者負担金も納付済である。 ※2 土壤汚染の可能性については、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、土壤汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。 ※3 物件 1 につき、最先順位の根抵当権が設定された当時（令和 5 年 3 月 30 日設定）、物件 1 の土地と物件 2 の建物は同一人が所有しており、物件 1 の土地につき、物件 2 の建物のための法定地上権が成立すると判定した。 ※4 隣接地との境界は概ね明瞭である。 ※5 物件 1 の土地内に九州電力の電柱が 1 本存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 55 年 10 月 23 日新築（登記記載） 約 45 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 合金メッキ鋼板葺 サイディングボード等 化粧合板，塗り壁調クロス等 石膏ボード等 畳，化粧合板，CFシート等 電気，ガス，水道，衛生設備（浴室、トイレ等）など
床面積（現況）	63.96 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合。）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平家建 居宅 添付の「建物間取図」のとおり
品 等	総 合 使用資材 意 匠 施 工	劣る 劣る 劣る やや劣る
維持管理の状態	劣 る	物件2の建物については、 ・床のたわみ ・建具の汚損・不良（窓のロックに不良箇所あり） ・設備の不良（換気扇に動作不良あり） などがあり、維持管理の状態は劣る。 また、居住者に聴聞したところ、シロアリの被害はあるかもしれないが不明であること、過去に雨漏りがあり補修したことを確認した。
建物の利用状況	本物件の所有者が家族とともに居住している。	
特 記 事 項	※1 アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。 ※2 物件2内に設置されているエアコンについては、同居人（所有者の親族）が所有権を主張している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（宅地）

物件1（宅地）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	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建 付 減 価 修 正 率 エ	建付地価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	35,700	0.970	134.20	0.80	3,720,000

ア 標準価格

地価公示 佐伯-2 からの規比率

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等 (R6.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 36,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99.1/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100.0 & \div & 35,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的：±0%）

◇ 地 域 格 差：相乗積：100.0/100

街路条件：102/100（+2%） 行政的條件：100/100（±0%）

交通接近条件：98/100（▲2%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：100/100（±0%）

イ 個別格差

規模過少：▲3%（0.97）

個別格差：0.970

ウ 地積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

エ 建付減価修正率

物件1の土地上の物件2の建物は、経済的耐用年数を概ね満了していることから、建物取壊費等を考慮し、建付減価修正率を▲20%（0.80）と判定した。

建付減価修正率：0.80

② 物件 2

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。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	市 場 性 修 正 率 エ	建物の価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	135,000	63.96	0.050	1.00	430,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ 現況延床面積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

ウ 現価率

経過年数 45 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法による現価率(0.100)と、観察減価法を併用して、下記のとおり査定した。なお、観察減価については、①建物の維持管理及び汚損の状態などの物理的減価、②設備の仕様及びデザイン等の陳腐化などの機能的減価、③規模など当該地域における一般住宅との比較における経済的減価を考慮し、▲50%と判定した。

$$\text{現価率} : 0.100 \times (1 - 0.50) \div 0.050$$

エ 市場性修正率

物件 2 の建物は、一般の不動産市場において通常取引の対象となる一般住宅の建物であり、市場性修正を要しないと判断した。

(本ページ以下余白)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して、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	建付地価格等 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	3,720,000	0.35	法定地上権	1,300,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市 場 性 修 正 率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	占 有 減 価 率 オ	評 価 額 (円, 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	3, 720, 000	▲1, 300, 000	1. 00	0. 60	—	1, 450, 000
2	430, 000	+1, 300, 000			1. 00	1, 040, 000
一括価格 (合計)						2, 490, 000

ウ 市場性修正率

本物件については、これまでの評価の過程において考慮した各種の補修性に係る要因のほかは、土地建物一体として市場性に影響を及ぼす特段の要因は認められない。

市場性修正率：±0% (1.00)

エ 競売市場修正率

第2項の評価条件欄記載の競売市場の特殊性を考慮して判定した。

オ 占有減価率

本物件の所有者が家族とともに居住しており、減価不要（占有減価率：1.00）と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示 佐伯-2

所 在：佐伯市城南町15番（住居表示：城南町30-23）
価 格：36,000 円/㎡
位 置：JR日豊本線「佐伯」駅の南西方2,900m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：270 ㎡
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし
接 面 街 路：北東8.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第二種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

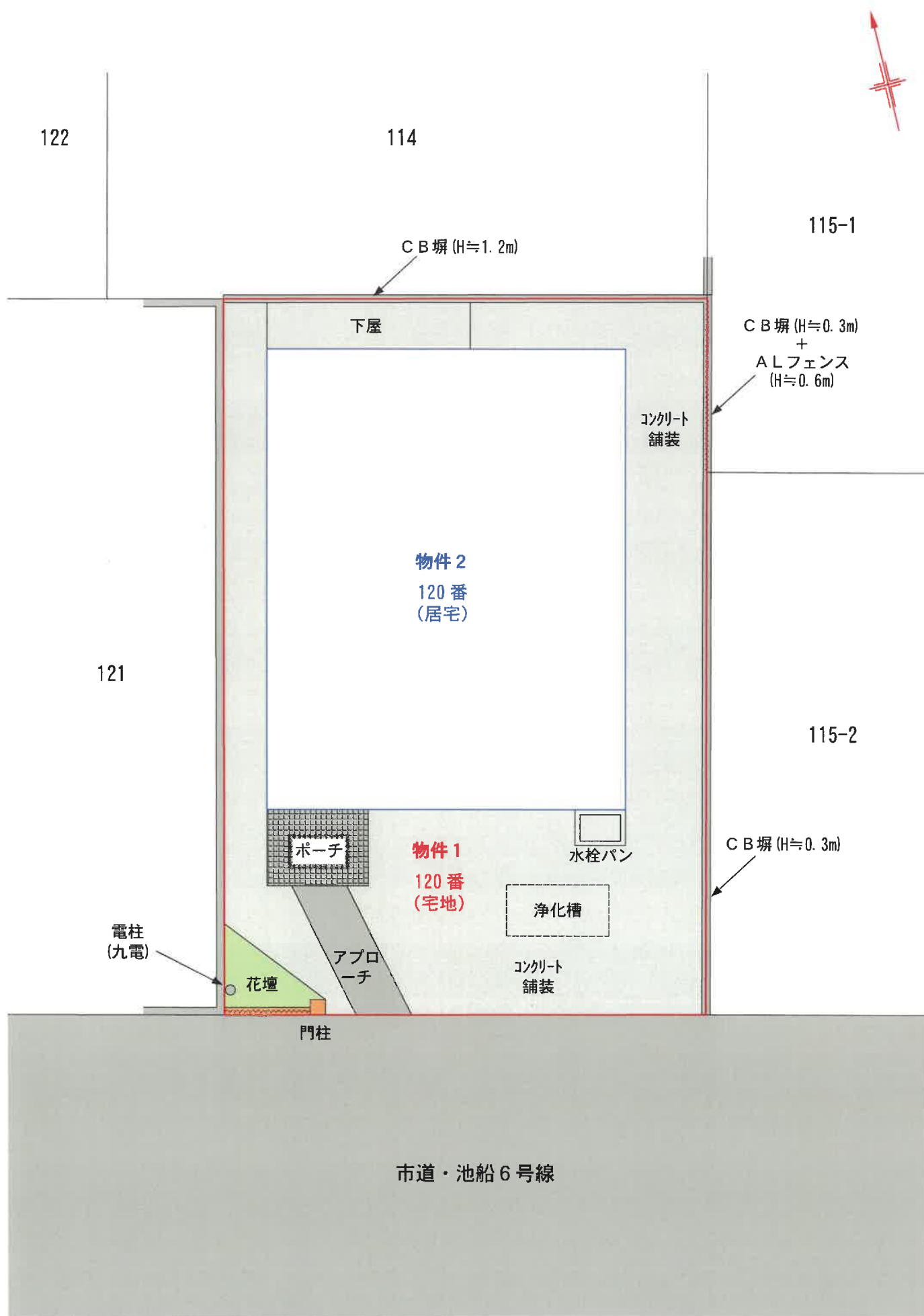
- 1 物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真
- 7 付近見取図

以上



物件位置図





土地建物位置関係図

062027

各階平面図

建物図面

55-11.5

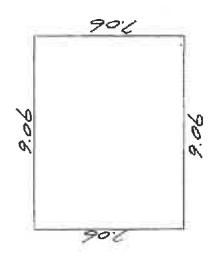
家屋番号

120

建物の所在

佐伯市大字池田町2丁目2番地
(旧池田町大字池田町2丁目2番地)
佐伯市大字池田町2丁目2番地
佐伯市大字池田町2丁目2番地

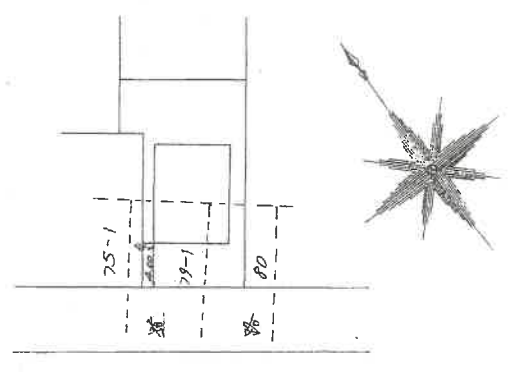
佐伯市池田町 120 番地



$7.06 \times 9.06 = 63.9636$

床面積 = 63.96 m^2

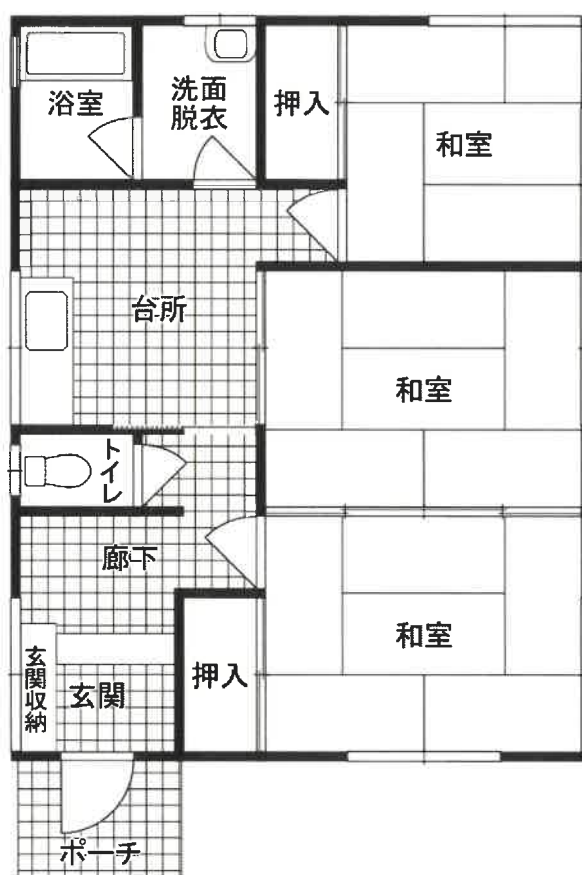
仮授地指定図
街区番号 2
保留地番号 24



作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----------------	-------------	-----	-------------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

※ 原図を約 70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。





No. 1

物件 2 ・ 床

- ・ 床が破損し、簡易な補修がされている。
- ・ 床にたわみが見られる。



No. 2

物件 2 ・ 天井

- ・ 雨漏りによると思われるシミが見られる。



No. 3

物件 2 ・ 建具

- ・ 建具に汚損が見られる。

