

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, 090, 000 1, 672, 000	一括	418, 000	45, 047	0
1	1, 100, 000				
2	990, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 |
| | 地 番 | 8 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 8 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 8 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 2 . 7 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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, 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】

本件土地の一部を本件所有者が占有している。

本件土地の一部を亡B相続財産が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。同人所有の売却対象外建物2棟（いずれも未登記）が本件土地上に存在する。

【物件番号 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 | 佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 |
| | 地 番 | 8 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 8 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 8 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 2 . 7 0 平方メートル |



令和7年 (ケ)第 1号
令和7年1月28日受理
令和7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 | 佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 |
| | 地 番 | 8 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 8 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 8 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 2. 7 0 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	佐伯市蒲江大字野々河内浦 8 8 2 番地 1					
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 目的外建物所有者亡B相続財産 上記の者が本土地上に目的外建物を所有し、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	電柱（電柱支柱）1 本あり					
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 : ☐ 床面積 :					
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 種 類 : 構 造 : 床面積 : </td> <td style="vertical-align: middle; padding-left: 10px;"> 建築時期 : </td> </tr> </table>			{	種 類 : 構 造 : 床面積 :	建築時期 :
{	種 類 : 構 造 : 床面積 :	建築時期 :				
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	売却対象工作物 物干場					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
[	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

占有者及び占有権原	
占有範囲	☒ 目的外建物敷地部分
占有者	☒ 目的外建物所有者亡B相続財産 ☐
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人Aの陳述の要旨	
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原
占有開始時期	平成30年頃（B死亡日）
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

目的外土地の概況	
所在	佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保
地番	883番3
地目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
地積	218㎡
所有者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）
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

目的外建物の概況

1	所	在	佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 8 8 2 番地 1	
	家	屋	番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種	類	☒ 事務所	
	構	造	木造小波鋼板葺 2 階建	
	床 面 積（概略）		1 階：約 4 3 m ² 2 階：約 4 3 m ²	
	所	有	者	☒ 亡 B 相続財産
	建	築	時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
	建	築	者	☒ 不明
そ の 他 の 事 項				

2	所	在	佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 8 8 2 番地 1	
	家	屋	番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種	類	☒ 車庫	
	構	造	木造スレート葺平家建	
	床 面 積（概略）		約 2 9 m ²	
	所	有	者	☒ 亡 B 相続財産
	建	築	時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
	建	築	者	☒ 不明
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

件外建物の概況	
所 在	佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 8 8 3 番地 3
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積（概略）	約 6 0 m ²
所 有 者	☒ 亡B相続財産
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☒ 不明
そ の 他 の 事 項	件外建物は主として目的外土地上にあるが，一部が本件土地に越境している可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

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	1 本件物件には私が居住しています。 2 本件建物には雨漏り，白蟻被害はありません。 3 上水道は近隣の山からの湧水を利用しています。 湧水を利用しているのは，私だけです。 周辺道路まで上水道管は来ていますが，利用していません。 4 本件土地上にある未登記の目的外建物①，②の所有名義はいずれも亡B名義で間違いありません。但し建築年月日は分かりません。 5 目的外土地上にある件外建物は未登記で亡B名義です。 現況調査の際，件外建物が本件土地に越境している可能性があるとの指摘を受けましたが，詳細な点は分かりません。 6 Bは平成30年頃に亡くなり，私は大分家庭裁判所佐伯支部で相続放棄の申述の手続きをしています。
■佐伯市税務課職員	1 固定資産台帳上，本件土地上にある未登記の目的外建物①，②の所有名義は亡Bのままで，佐伯市は本件物件所有者に対し納税通知書を送付しています。 2 また目的外土地上にある件外建物も所有名義は亡Bのままで，上記と同様に，佐伯市は本件物件所有者に対し納税通知書を送付しています。

(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の陳述及び現況から2～5枚目のとおり認めた。
 - 2 未登記の建物①、②は目的外建物であると認めた。
 - 3 目的外土地に建っている件外建物は、本件土地に一部越境している可能性がある。
 - 4 アルミ骨組の物干場は売却対象工作物であると認めた。
 - 5 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
但し上記3のように件外建物が本件土地に越境している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

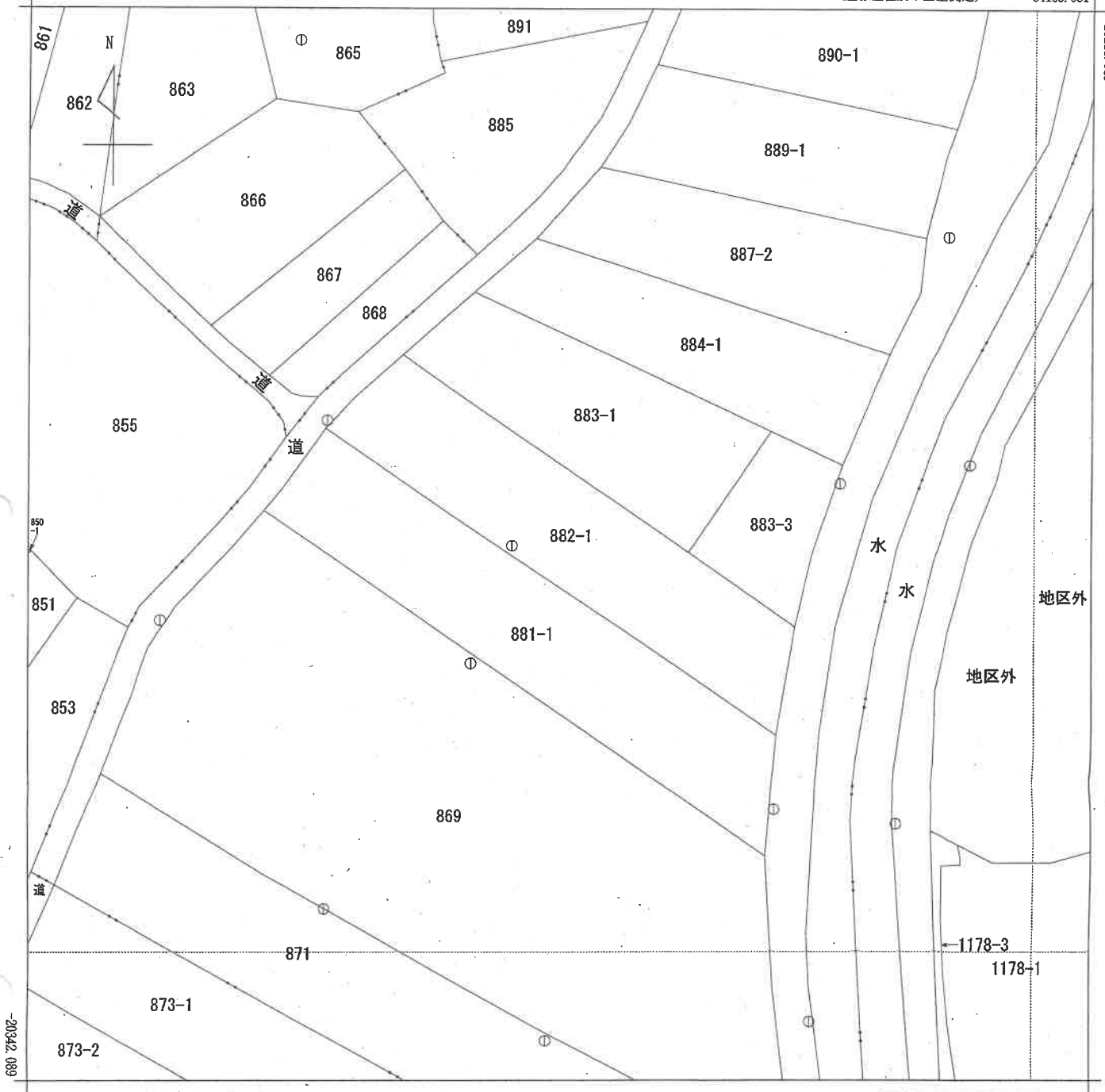
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月4日(火) 12:00-12:10	大分地方法務局佐伯支局	公図写, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和7年2月5日(水) 10:00-10:10	大分地方法務局	現在事項証明書取得
令和7年2月5日(水) 10:30-10:40	執行官室	佐伯市役所に建物間取図取得申請(普通郵便・返信切手添付)
令和7年2月5日(水) 11:30-11:40	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年2月12日(水) 15:30-15:35	執行官室	所有者聴取(電話)
令和7年2月13日(木) 9:30-9:35	執行官室	所有者聴取(電話)
令和7年2月17日(月) 14:15-15:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取
令和7年2月25日(火) 15:00-15:10	執行官室	佐伯市税務課職員聴取(電話)
令和7年2月26日(水) 9:15-9:30	執行官室	所有者聴取(電話)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+84185.651

-20216.089



+84060.651

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

蒲江大字野々河内浦

請求部	所在	佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保				地番	882番1			
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成8年2月13日

084014

各階平面図

建物図面

8.2.13

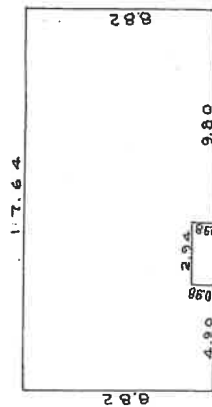
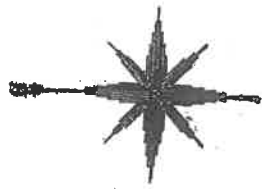
家屋番号

882-1

建物の所在

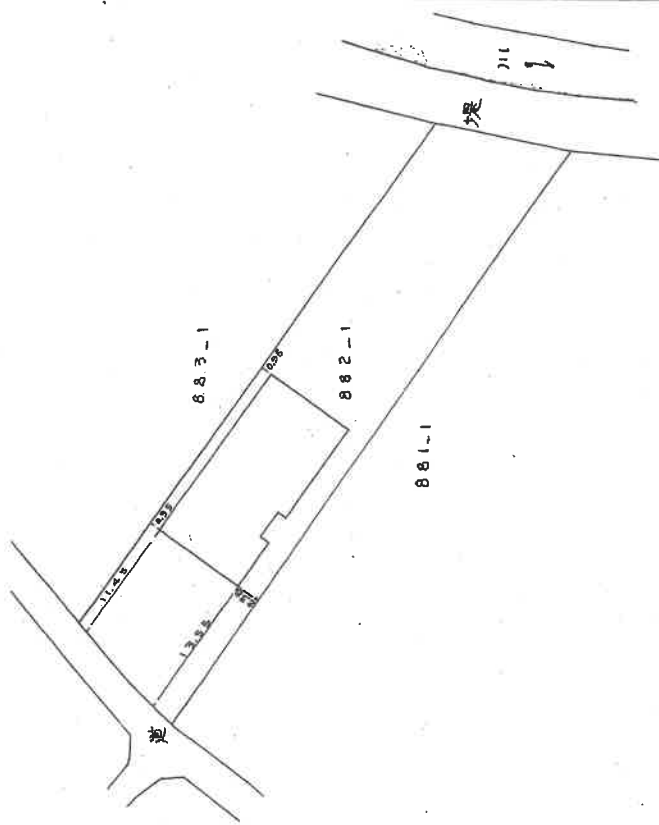
千葉県市川市大字野々河内浦字コウ久保882番地1

佐伯市蒲江



床面積

$$\begin{aligned} & 125.5848 \\ & (17.64 \times 8.82) - (2.94 \times 0.98) = 152.7036 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

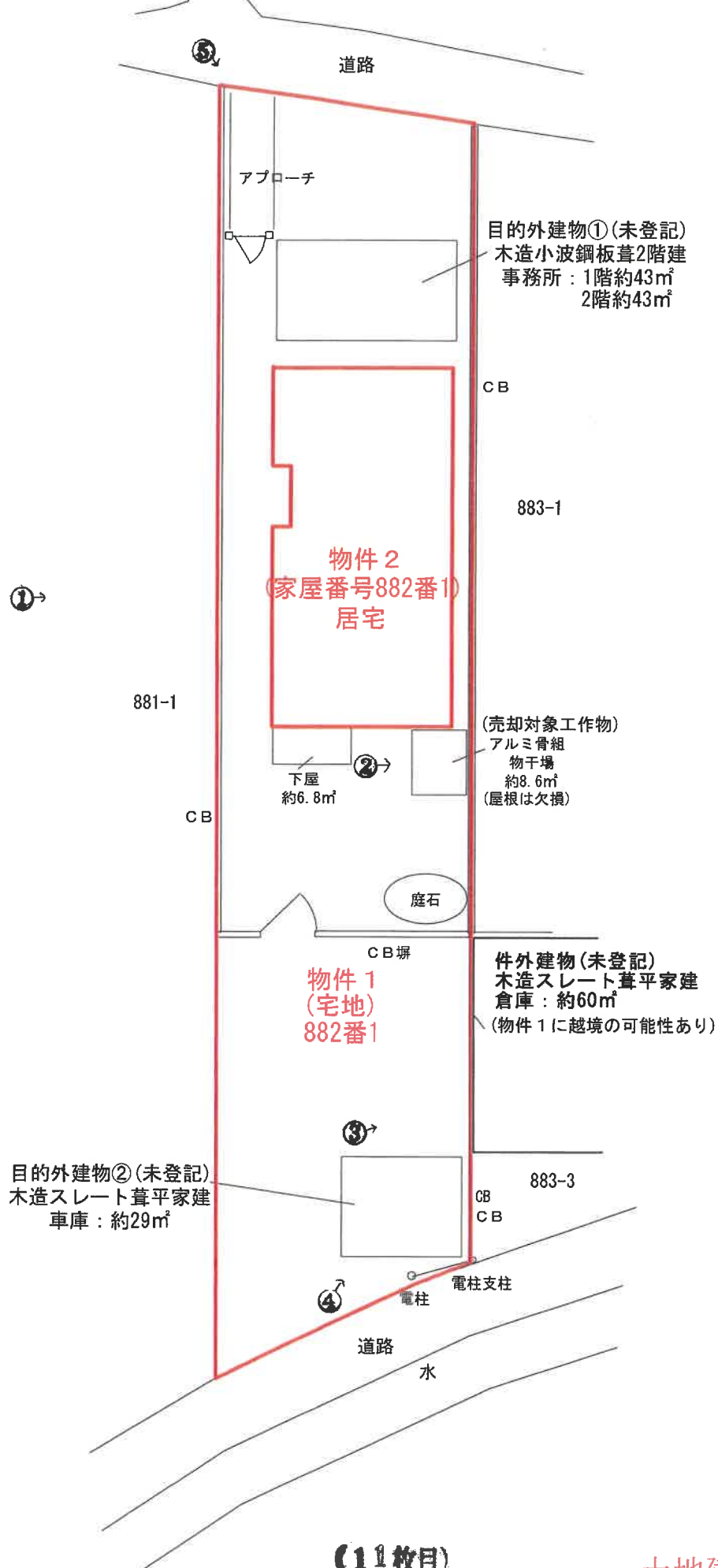
縮尺 1/250

申請人

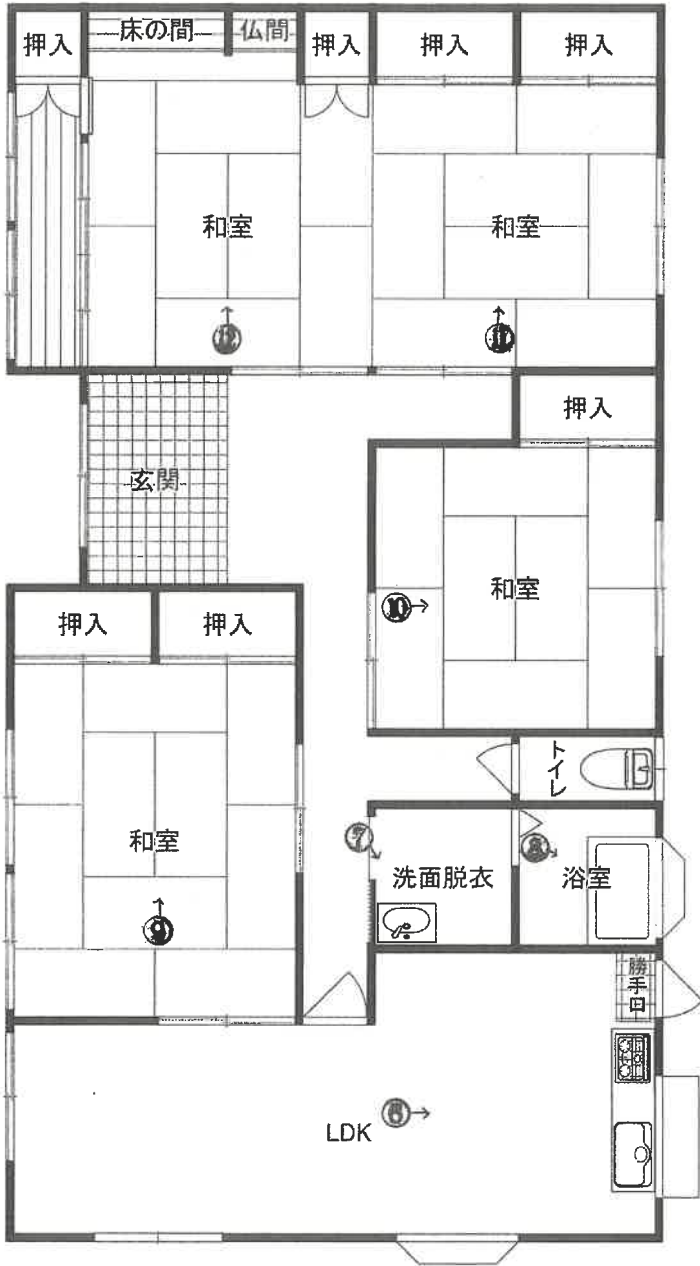
縮尺 1/500

平成8年2月12日作製

千葉県工務部建築課 1-25/11844



凡例 (写真撮影位置方向:○→)



写真①本件建物



写真②物干場（骨組のみ）



写真③件外建物



写真④目的外建物②



写真⑤目的外建物①



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



写真⑧建物内部



写真⑨建物内部



写真⑩建物内部



写真⑪建物内部



写真⑫建物内部



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月17日現地調査
令和7年3月5日評価
提出日 令和7年3月6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 佐藤 裕子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 0 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、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 の建物及び未登記目的外建物 2 棟のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の建物の内訳価格は、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	佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 8 8 2 番 1 宅地 7 2 3 . 0 0 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保 8 8 2 番地 1 8 8 2 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 1 5 2 . 7 0 m ²	
	特 記 事 項		
1	物件 1 には下記の未登記目的外建物が 2 棟存する。なお、建築時期はいずれも不明。延床面積は現地での概測による。 ① 種類：事務所、構造：木造 2 階建、延床面積：約 86 m² ② 種類：車庫、構造：木造平家建、延床面積：約 29 m²		

(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 22km（道路距離）	
付 近 の 状 況	本物件は蒲江の野々河内浦地区の農家集落地域に位置する。蒲江インターからは程近いが、集落内は農地が多く道路も狭いところが多い。外部からの転入は見られず住宅地需要は非常に少ない状況にある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — なし 埋蔵文化財包蔵地：なし
画 地 条 件 〔規模，形状等〕	規 形 間 模 奥 状 接 口 地 行 道 関 係 勢	723.00 m ² （登記記載数量） ほぼ長方形 約 13m 約 56m 二方路地 ほぼ平坦
接 面 道 路	【北西側】幅員約 3m の舗装里道に等高に接面 【南東側】幅員約 3m の舗装里道に等高に接面	
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建物（物件 2 居宅）が存する。（添付の「土地建物位置関係図」参照） 隣接地は農地でありコンクリートブロック塀が存するため境界は概ね明瞭である。道路との境界も概ね明瞭。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	引込可（近隣の山からの湧水を利用） な し な し（浄化槽） ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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 水道は近隣の山からの湧水を利用しているとのこと。市の上水道は本物件の西方約 100m の位置まで配管があり、工事費負担で引込みは可能。 ※2 本土地上に下記の未登記目的外建物（いずれも建築時期不明）が存する。 ①事務所 木造小波鋼板葺 2 階建（延床面積約 86 m²） ②車庫 木造スレート葺平家建（約 29 m²） ※3 目的外土地（883 番 3）に下記の未登記件外建物が存するが、一部が本件土地に越境している可能性がある。 ・倉庫 木造スレート葺平家建（約 60 m²） ※4 本物件内に電柱 1 本が存する。 （※2～4 添付の「土地建物位置関係図」参照） ※5 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。	

特 記 事 項	※6 物件1（土地）の最先抵当権設定時（平成8年4月10日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件1（土地）に物件2（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。なお、未登記目的外建物2棟については、いずれも建物の所有者と土地の所有者が異なるため法定地上権は成立しないと認定した。
---------	--

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	平成8年2月6日新築（登記記載） 約30年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 吹付タイル ビニールクロス、聚楽等 ビニールクロス、目透し等 フローリング、畳 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など 特になし
床 面 積（現 況）	152.70 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」参照
品 等	総 合 使 用 資 材 施 工	普通 普通 普通
維 持 管 理 の 状 態	普通	経年による劣化は見られるが、外部及び内部において、特に目立った不具合等は認められない。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	※1 売却対象工作物（アルミ骨組物干場、約8.6 m ² ）あり。 ※2 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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1）

物件1（宅地）の建付地価格を次のとおり求めた。

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	7,270	0.765	723.00	1.00	4,020,000

ア 標準価格

地価調査 佐伯（県）－18からの規準

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{調査価格 (R6.7.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 7,200 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/98 & \div & 7,270 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：調査価格の価格時点から評価日までの推定変動率を△1.0%と判定
月率変動率 $\triangle 0.12\% \times 8 \text{ ヲ月} \div \triangle 1.0\%$

◇ 標準化補正：100/100（標準的）

◇ 地域格差：（相乗積：98/100）

街路条件：100/100（±0%）

交通接近条件：98/100（インターからの距離 △2%）

環境条件：100/100（±0%）

行政的条件：100/100（±0%）

イ 個別格差（相乗値：76.5%）

奥行長大 △15% 規模大 △10%

ウ 地積

登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地（物件1）上の建物（物件2）は、周辺環境との適合の状態や、敷地との適応の状態は良好であり、敷地は概ね最有効使用の状態にあると判断されることから、建付減価修正は不要と判定した。

建付減価修正率：0%（1.00）

② 建物（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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) 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	180,000	152.70	0.070	—	1,920,000

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

登記記載数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数 30 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有効需要等の経済的減価等を考慮し、▲30%と判定した。

$$0.100 \times (1 - 0.30) = \underline{0.070}$$

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 の及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
1	4,020,000	0.30	法定地上権成立 (物件2)	70%	840,000
※		0.10	場所的利益 (未登記目的外建物2棟)	30%	120,000
				計	960,000

イ 敷地利用権を法定地上権と判定し、都市計画区域外、町村部の物件である点を勘案し、30%とした。

※ 未登記目的外建物2棟については、いずれも建物の所有者と土地の所有者が異なるため法定地上権は成立しないが、建物が存することにより使用収益が制限されている点を考慮し、場所的利益として10%とした。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲については、各建物の配置、建築面積等を総合的に勘案し査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 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 率 減 価 率 オ	評 価 額 (円, 万円未満四捨入) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	4,020,000	▲960,000	0.60	0.60	—	1,100,000
2	1,920,000	+840,000			1.00	990,000
一括価格 (合計)						2,090,000

ウ 市場性修正率

本物件に係る市場性修正率を下記の要因に基づき上記のとおり査定した。

- ・未登記目的外建物2棟が存する点
- ・未登記件外建物が一부분件土地に越境している可能性がある点
- ・町村部で有効需要が劣る点

以上の点を総合的に勘案し、市場性修正率を▲40% (0.60) と判定した。

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

建物の住居部分は、土地所有者が住居として占有しているものであり、減価不要（占有減価率：1.00）と判断した。

第6 参考価格資料

地価調査 佐伯（県）－18

所 在：佐伯市蒲江大字丸市尾浦字地下546番外

価 格：7,200円/㎡

位 置：JR日豊本線「佐伯」駅の南西方28000m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：448㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：なし，ガス：なし

接 面 街 路：南西2.8m市道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が見られる既成住宅地域

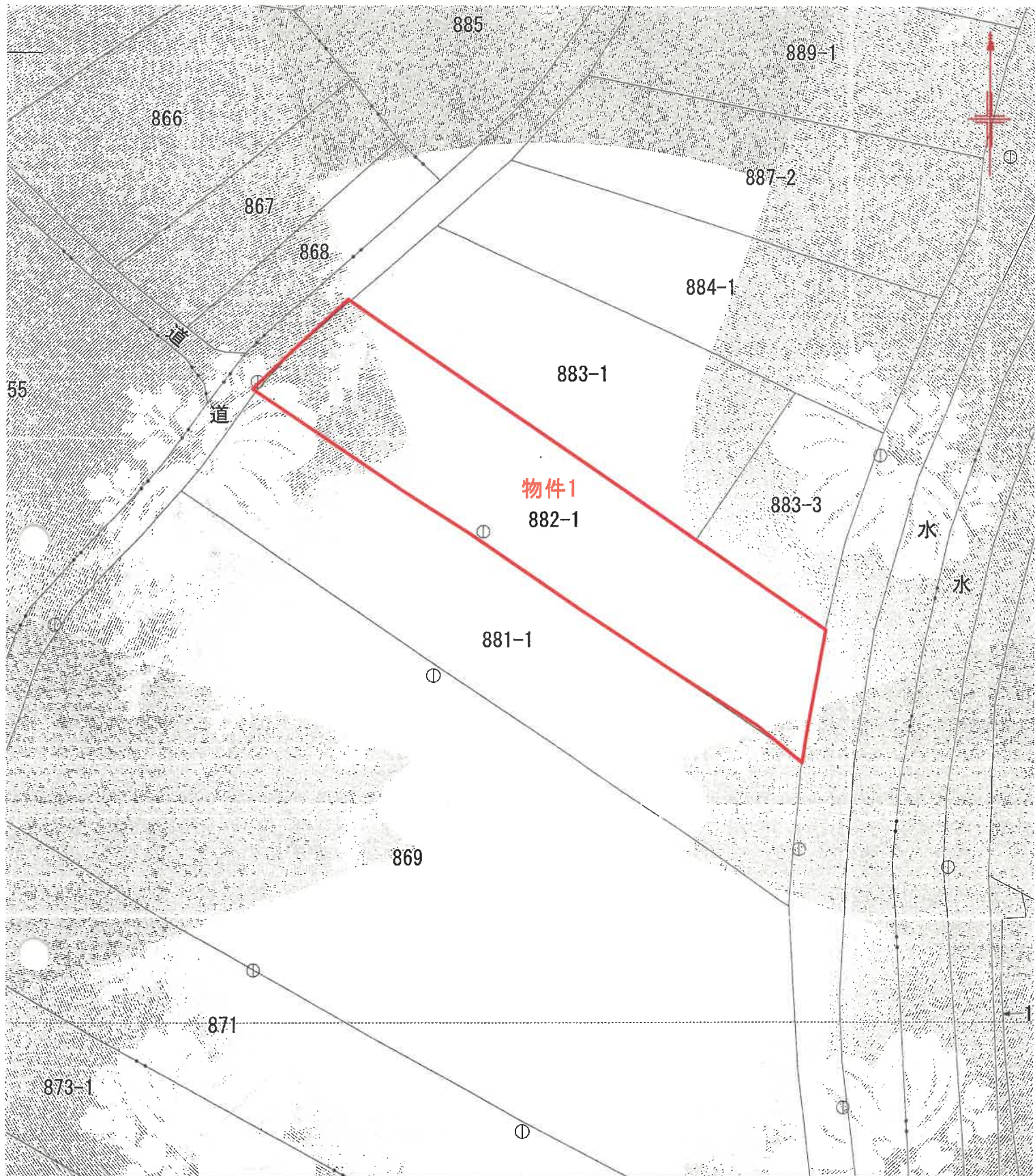
第7 附属資料の表示

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

以 上



物件位置図



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し

佐伯市蒲江大字野々河内浦字コヲ久保

地 番 882番1

地 図 写

S=1:500

精 度

座標系

登記年月日：平成8年2月13日

084014

各階平面図

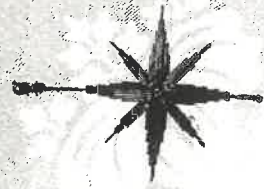
8.2.13

面
圖
物
建

家屋番号	8821
------	------

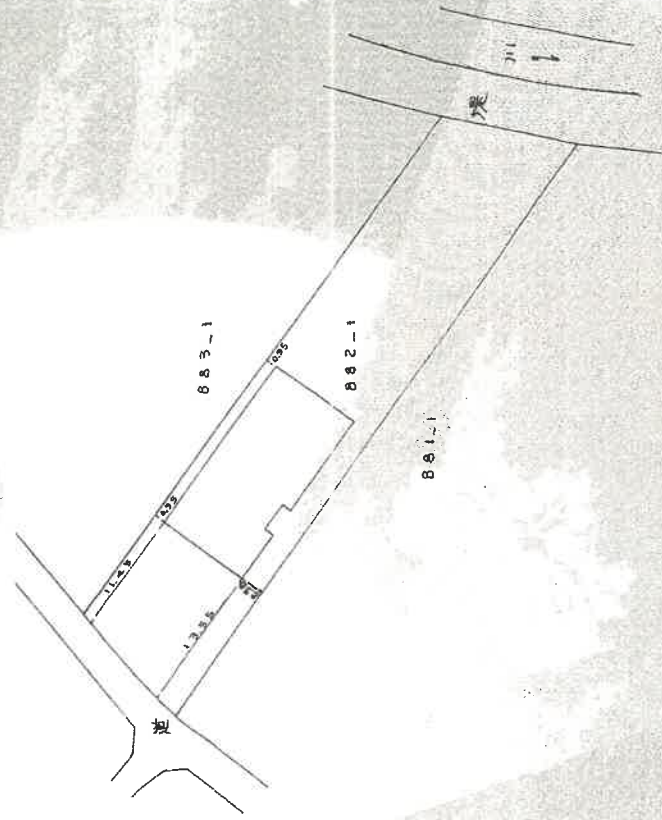
野ノ河内蒲字コヲ久保882番地1

佐伯市蒲江



床面

$$(15.5848) - (2.94 \times 0.98) = 15.27036$$



作製者

平成8年2月12日作製)

1/250

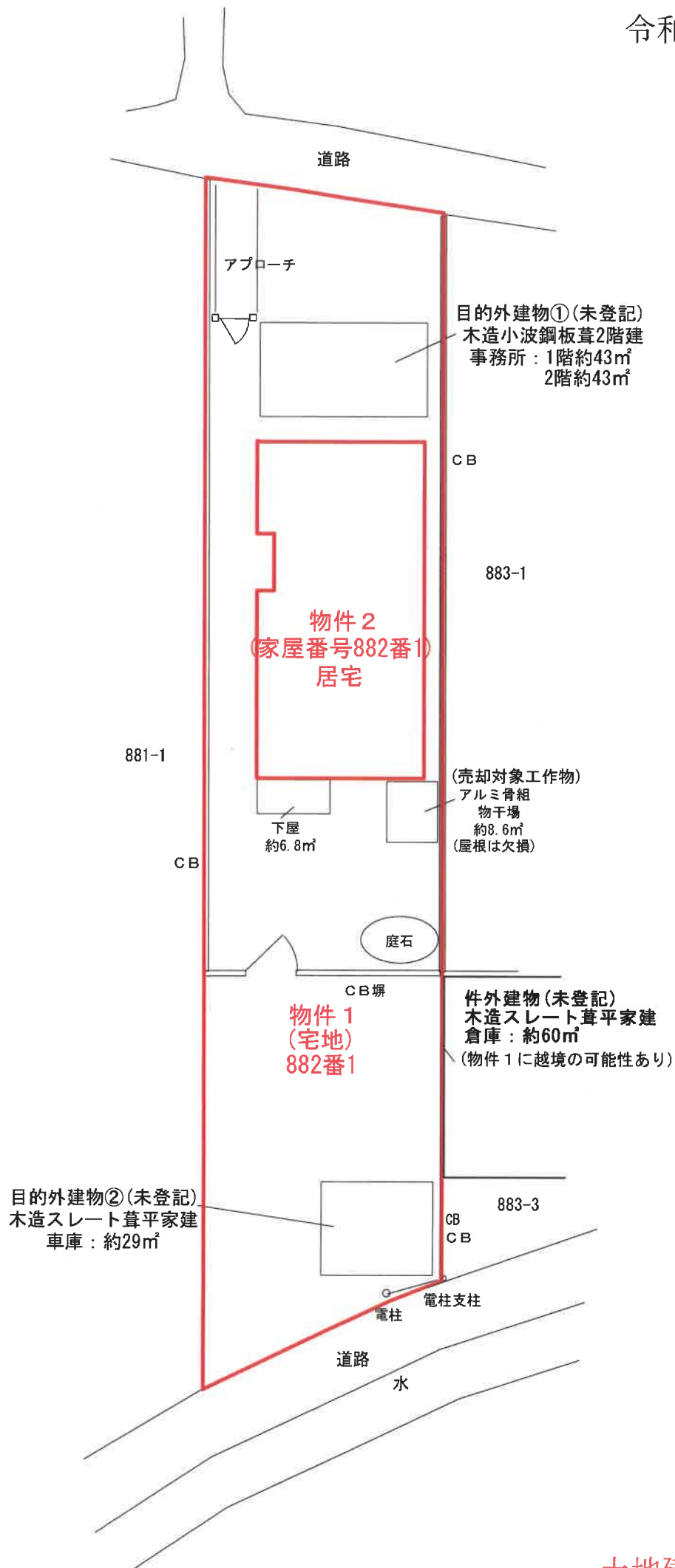
申請人

縮尺 1/500

請求番号：2-8

(入刀果工地家歷調查工芸用紙)

原図を70%縮小





現況写真



未登記目的外建物①



未登記目的外建物②

