

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 2 0 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 1 2 月 9 日から 令和 7 年 1 2 月 1 6 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 2 3 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 月 1 3 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 2 0 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	850,000 680,000	一括	170,000	43,221	0
1	190,000				
2	660,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 佐伯市上浦大字津井浦字西小路
地 番 2 1 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 0 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 佐伯市上浦大字津井浦字内園 2 1 4 7 番地 2
家屋 番号 2 1 4 7 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 3 . 1 4 平方メートル
2 階 2 4 . 7 9 平方メートル
(現況)
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 4 9 平方メートル
2 階 8 5 . 6 0 平方メートル
3 階 2 9 . 7 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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, 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 佐伯市上浦大字津井浦字西小路
地 番 2 1 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 0 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 佐伯市上浦大字津井浦字内園 2 1 4 7 番地 2
家屋 番号 2 1 4 7 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 3 . 1 4 平方メートル
2 階 2 4 . 7 9 平方メートル
(現況)
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 4 9 平方メートル
2 階 8 5 . 6 0 平方メートル
3 階 2 9 . 7 5 平方メートル

令和7年(ヌ)第 2 号
令和7年5月15日受理
令和7年6月19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 | 佐伯市上浦大字津井浦字西小路 | | |
| | 地 番 | 2 1 4 7 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 0 . 1 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 佐伯市上浦大字津井浦字内園 2 1 4 7 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 7 番 2 の 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 3 . 1 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 4 . 7 9 平方メートル | |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	佐伯市上浦大字津井浦 2 1 4 7 番地 2			
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。 ☐ 種 類 : ☒ 構 造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 ☒ 床面積 : 1 階 : 7 5 . 4 9 m ² , 2 階 : 8 5 . 6 0 m ² , 3 階 : 2 9 . 7 5 m ²			
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : 構 造 : 床面積 : 建築時期 : ☐ ある			
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 [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある			
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		
所	在	佐伯市上浦大字津井浦字西小路
地	番	2 1 4 6 番
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
地	積	4 1 1 . 9 1 m ²
所	有	者 ☒ B
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	1 本件建物には私が居住しています。 2 本件建物は登記簿上は2階建ですが、現況は3階建です。 課税台帳上、昭和43年、昭和50年に増築しているようですが、その当時の所有者はCさんであり、私は本件建物が3階建になった当時のことは分かりません。 3 また登記簿上、本件建物の小字は「内園」とあり、課税台帳上は「西小路」となっているようですが、本件土地上に本件建物以外の建物はありませんし、建物が取り壊されたこともありません。 4 本件建物内の動産類は総て私の物です。 5 本件建物には2、3階に数カ所雨漏り箇所があります。 6 本件建物には白蟻被害はないと思います。 7 本件建物外壁には数カ所亀裂（クラック）が入っていますが、これは令和5年に発生した地震によるものなのか、それ以前から入っていたのか分かりません。 8 本件建物は北西側から南東側に向けて若干傾いています。 そのため1階廊下のサッシ窓が閉まりません。 9 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 執行官から本件建物の一部が目的外土地に越境しているとの指摘がありましたが、これまで目的外土地所有者との間で争いになったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

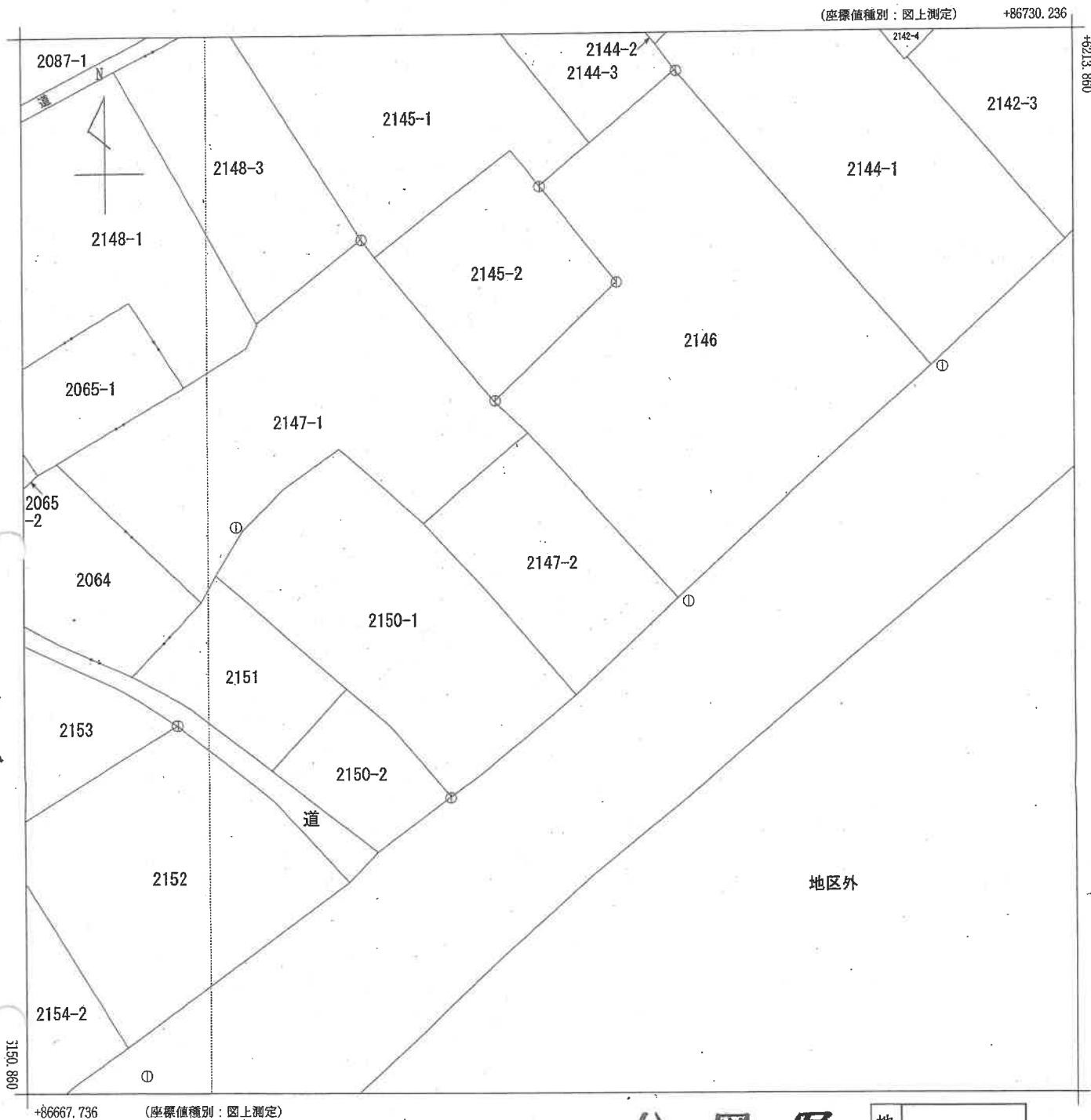
執 行 官 の 意 見

-
- 1 本件物件の占有関係は所有者の陳述及び現況から2, 3枚目のとおり認めた。
 - 2 本件土地と本件土地上の建物の小字名は異なるが, 所有者の陳述及び現況から本件土地上の建物は本件建物であると認めた。
 - 3 本件土地上の建物は登記簿上2階建て, 現況は3階建てであるが, 所有者の陳述及び現況から本件土地上の建物が本件建物であると認めた。
 - 4 本件土地と隣接地との境界付近に境界争い等の問題は認められない。
但し本件建物の一部(ブロック造プロパン庫及び上り段)は目的外土地に越境していることが認められる。
 - 5 仮に本件建物の所在表示修正を行うには, 買受人が大分地方法務局佐伯支局で更正登記手続を行わなければならない。(債権者聴取による大分地方法務局佐伯支局回答)

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5月15日(木) 9:00-9:10	大分地方法務局佐伯支局	公図写, 登記事項要約書取得
令和7年5月15日(木) 12:00-12:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者不在
令和7年5月15日(木) 16:30-16:40	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年5月15日(木) 16:50-17:00	執行官室	所有者聴取(電話)
令和7年5月22日(木) 9:30-9:40	大分地方法務局佐伯支局	閉鎖登記簿謄本取得
令和7年5月29日(木) 9:15-10:30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

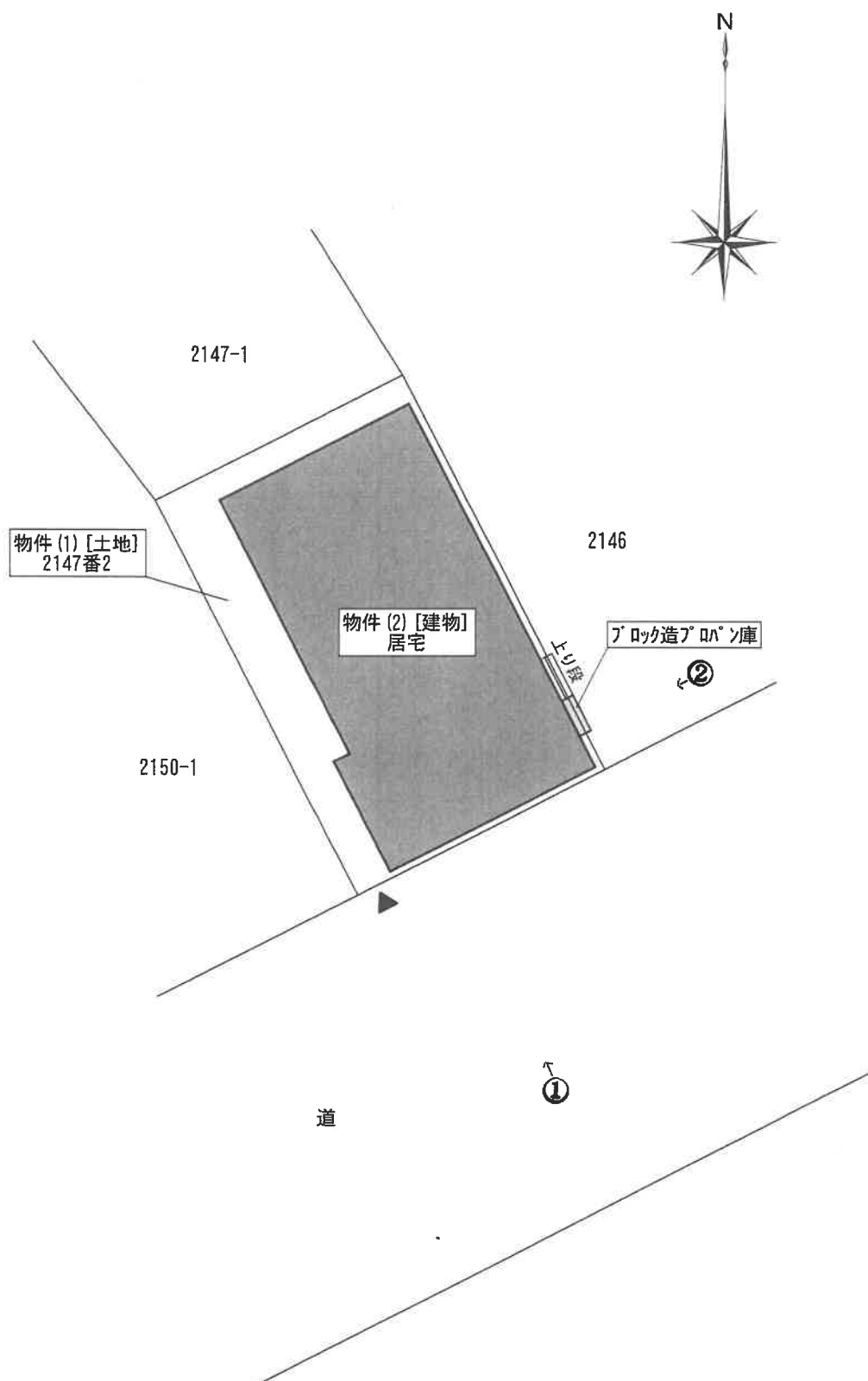


公 図 写

地番区域見出	上浦大字津井浦
--------	---------

請求部	所在	佐伯市上浦大字津井浦字西小路				地番	2147番2			
出力縮	1/250	精度区分	甲三	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		

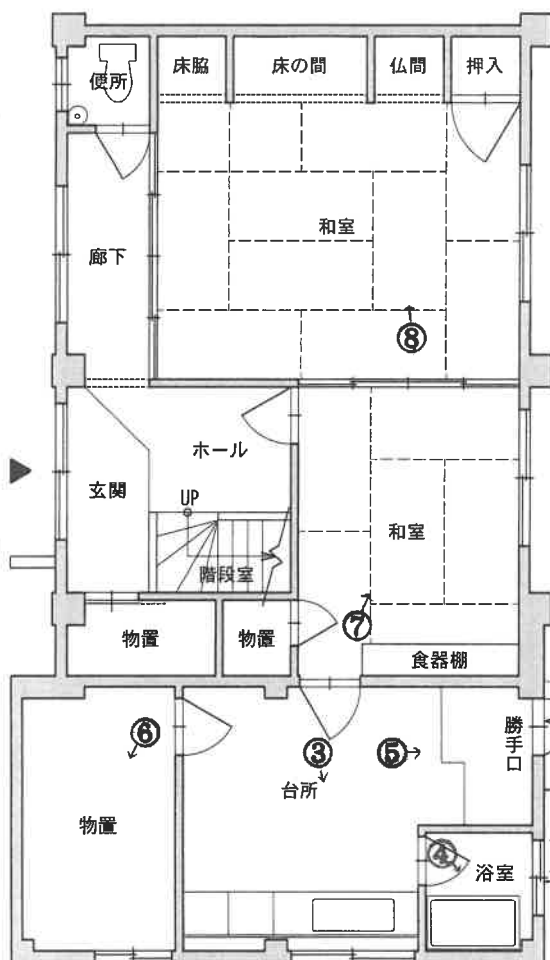
凡例 (写真撮影位置方向:○→)



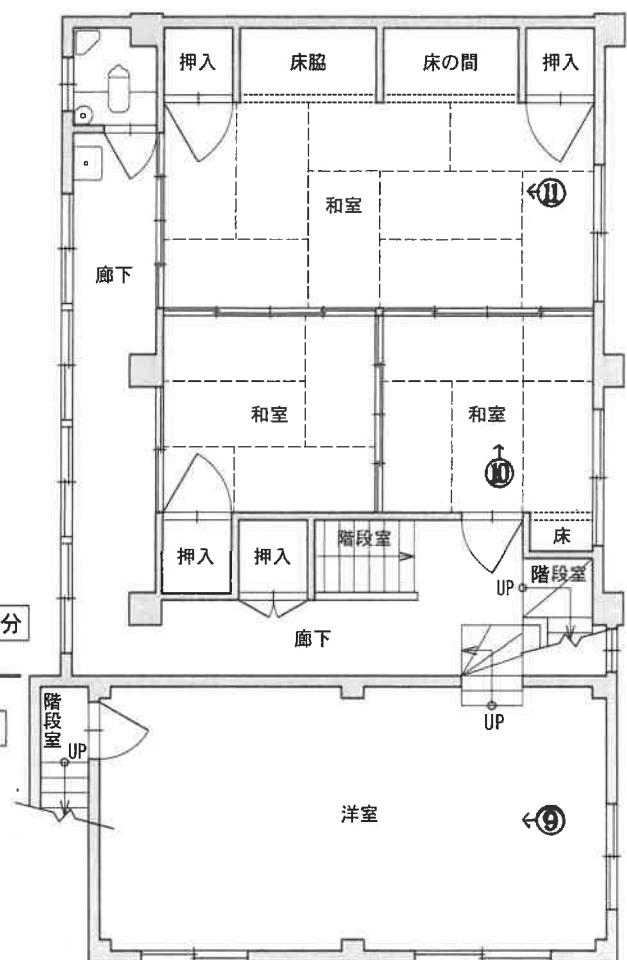
※ﾌﾞﾛｯｸ造ﾌﾞﾛｯｸﾞﾝ庫及び上り段が隣地へ越境している。

土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

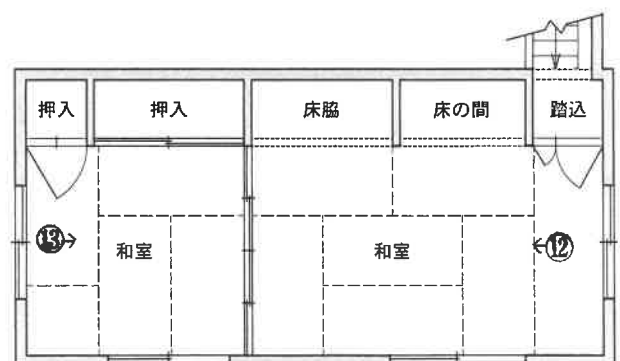


【 1 階 】



【 2 階 】

面 積 表			
階層	既登記部分	増築未登記部分	合計
1 階	23.14㎡	52.35㎡	75.49㎡
2 階	24.79㎡	60.81㎡	85.60㎡
3 階	—	29.75㎡	29.75㎡
合計	47.93㎡	142.91㎡	190.84㎡



【 3 階 】

物件 (2) 間取図

(8 枚目)

写真①本件建物



写真②越境部分



写真③建物内部



写真④建物内部



写真⑤建物内部



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



写真⑬建物内部



令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 5 月 16 日 受 理
令和 7 年 5 月 29 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 6 月 11 日

大 分 地 方 裁 判 所 御 中
佐 伯 支 部

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 安 東 正 二

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 270,000 円
物件2	金 940,000 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（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記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。
従って、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等（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）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、民事執行法第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。
4. 本件評価対象不動産の土壤汚染の可能性について、旧登記簿の閲覧、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壤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、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。

第 3 目 的 物 件

物件番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況 等
1	所 在 地 番 地 目 地 積	佐伯市上浦大字津井浦字西小路 2147番2 宅地 110.12 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐伯市上浦大字津井浦字内園 2147番地2 2147番2の2 居宅 鉄筋コンクリート造 陸屋根 2階建 1F : 23.14 m ² 2F : 24.79 m ² 延 : 47.93 m ²	(現況構造) 鉄筋コンクリート造 陸屋根 3階建 (現況床面積) 1F : 75.49 m ² 2F : 85.60 m ² 3F : 29.75 m ² 延 : 190.84 m ²
物件番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はない。		

※ 現況等欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載事項と同じである。

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	対象物件はJR日豊本線「浅海井」駅から北東方へ約1.4km(道路距離)、コミュニティバス「津井入口」停留所からは北東方へ約0.1km(道路距離)に位置している。	
附 近 の 状 況	対象物件が所在する地域は、佐伯市中心市街地の北東方に位置し、旧上浦町の中心商業地域の1つである「津井浦」地区の国道沿いに所在しており、地域内は戸建住宅、店舗併用住宅等が多く建ち並ぶほか、現況駐車場等の空地も点在する海岸部に形成された旧来からの既存集落地域を形成している。	
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 用途地域の指定はない 指定建ぺい率 - % 指定容積率 - % 無指定 豊後水道県立自然公園区域 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 110.12 m ² ※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。 間口 : 約 8.5 m 奥行 : 約 13.5 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね長方形地 (後掲「法第14条地図写」を参照)	
接 面 道 路	南東側が幅員約12m程度の両側歩道付舗装国道「217号」(建築基準法非適用の道路)に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	土地所有者が所有する建物(物件2)の敷地として利用されている。 なお、北西側及び北東側隣接画地はいずれも戸建住宅の敷地として利用されているほか、南西側隣接画地は現況空地であり、本件評価対象地上に越境物等は現存しないが、本件評価対象建物の附属工作物であるコンクリートブロック造のプロパン庫、及び上り段の一部(概測約20cm程度)が、北東側隣接画地(目的外土地:地番2146番)に越境しているものと推定されるが、物件1の土地所有者からの聴聞によると、これまでに当該目的外土地所有者との間で、境界等に関する争いになった経緯は一度もない状況である。 (「現況調査報告書」、及び後掲「土地建物位置関係図」参照) 目的外建物 ない	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし(LPG利用) 下 水 道 : 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、通常の費用で引込出来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、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項 等	特記すべき事項はない。	

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 2147番2の2)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 昭和40年4月23日 新築 (閉鎖登記簿上) 増築時期 : 昭和43年頃 増築 (課税台帳上) : 昭和50年頃 増築 (課税台帳上) 経過年数 : 約 61 年 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 鉄筋コンクリート造 基礎 : 独立基礎 屋根 : 陸屋根等 外壁 : ボンタイル吹付等 内壁 : 繊維壁、ベニヤ板張、ジュラク壁、布クロス張等 天井 : 化粧合板、吸音石膏ボード、ベニヤ板張、布クロス等 床 : 畳、フローリング、長尺塩ビシート、Pタイル張等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 風呂、便所等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 190.84 m ² (課税台帳数量) 本件建物は1階、2階、3階に増築未登記部分が認められるため、現地におけるメジャー概測の結果、評価対象建物の現況床面積は当該建物の課税台帳数量と概ね一致するため、本件評価にあたっては上記のとおり課税台帳数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 3 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	普通 (維持管理の状態 : 普通)
建物の利用状況	現所有者が自己の住居として居住して占有している。
特 記 事 項	次ページの特記事項欄を参照。

特 記 事 項 等	①本件評価対象建物の室内には、2階及び3階の天井部分の一部に雨漏り跡が認められる状況である。 ②本件評価対象建物の内壁及び外壁には比較的大規模な亀裂(クラック)が複数ヶ所認められる状況である。 ③本件評価対象建物は北西側から南東側に向けてやや傾いており、当該建物の傾きにより、1階廊下のサッシ窓が完全には閉まらず、施錠ができない状況である。
------------------	---

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり本件評価対象地の建付地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差 修正	地積 (㎡)	建付減価 補正率	市場性 修正率	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	11,700	1.00	110.12	0.50	1.00	644,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価調査 佐伯(県)-8

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 9,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.1}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{81} \div & & & & 11,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 81 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 90 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 90 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 100 % (相乗積)

格差修正を必要とする

個別的要因はない

ウ 地 積 : 上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率:

評価対象不動産の最有効使用の観点から、当該不動産の現実の土地利用状況等を勘案のうえ、本件評価対象地上の建物の補修・改修費用等、及び当該建物の将来における取り壊し撤去費用等を総合的に比較考量して、本件評価における建付減価率を上記のとおり査定した。

オ 市場性修正率:

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

② 物件 2 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
2	180,000	190.84	0.04	1.00	1,374,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり課税台帳数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:61年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-60%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{lcl} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.60) \div & & 0.04 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} = & R^{(n/N)} & \begin{array}{l} R : \text{残価率} \\ n : \text{経過年数} \\ N : \text{通算耐用年数} \end{array} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

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等の価格を控除し、建物については敷地利用権等の価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり本件評価対象不動産の評価額を求めた。

① 敷地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等の割合		敷地利用権等が 及ぶ範囲割合	敷地利用権等の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
	ア	イ		ウ	
	(物件2に係る敷地利用権等の価格)				
1	644,000	0.30	法定地上権	1.00	193,000
合計					193,000

ア 建付地価格

前記建付地価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権等の割合

本件評価対象不動産が所在する近隣地域、及び周辺地域等における慣行借地権割合等を参考として、当該評価対象不動産の敷地利用権等の割合、及び権原の種類を上記のとおり査定した。

なお敷地利用権の種類については、土地の強制競売開始決定(差押)時点において、土地所有者が所有する建物(物件2)が現存することから、本件においては評価対象建物に係る敷地利用権の種類を上記のとおり認定した。

ウ 敷地利用権が及ぶ範囲割合

本件評価対象建物の建付面積(建築面積)、及び当該不動産が所在する近隣地域の公法上の規制等を総合的に勘案した結果、評価対象不動産の敷地利用権が及ぶ範囲割合を上記のとおり査定した。

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 減価率 オ	評価額 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	644,000	▲ 193,000	1.00	0.60	1.00	270,000
2	1,374,000	193,000	1.00	0.60	1.00	940,000
一 括 価 格 (合 計)						1,210,000

ア 基礎となる価格

前記土地及び建物の基礎となる価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

前記で求めた敷地利用権等の価格をもとに、本件評価対象不動産の価格から控除又は加算すべき敷地利用権価格を上記のとおり査定した。

ウ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象建物の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

第 6 参考価格資料

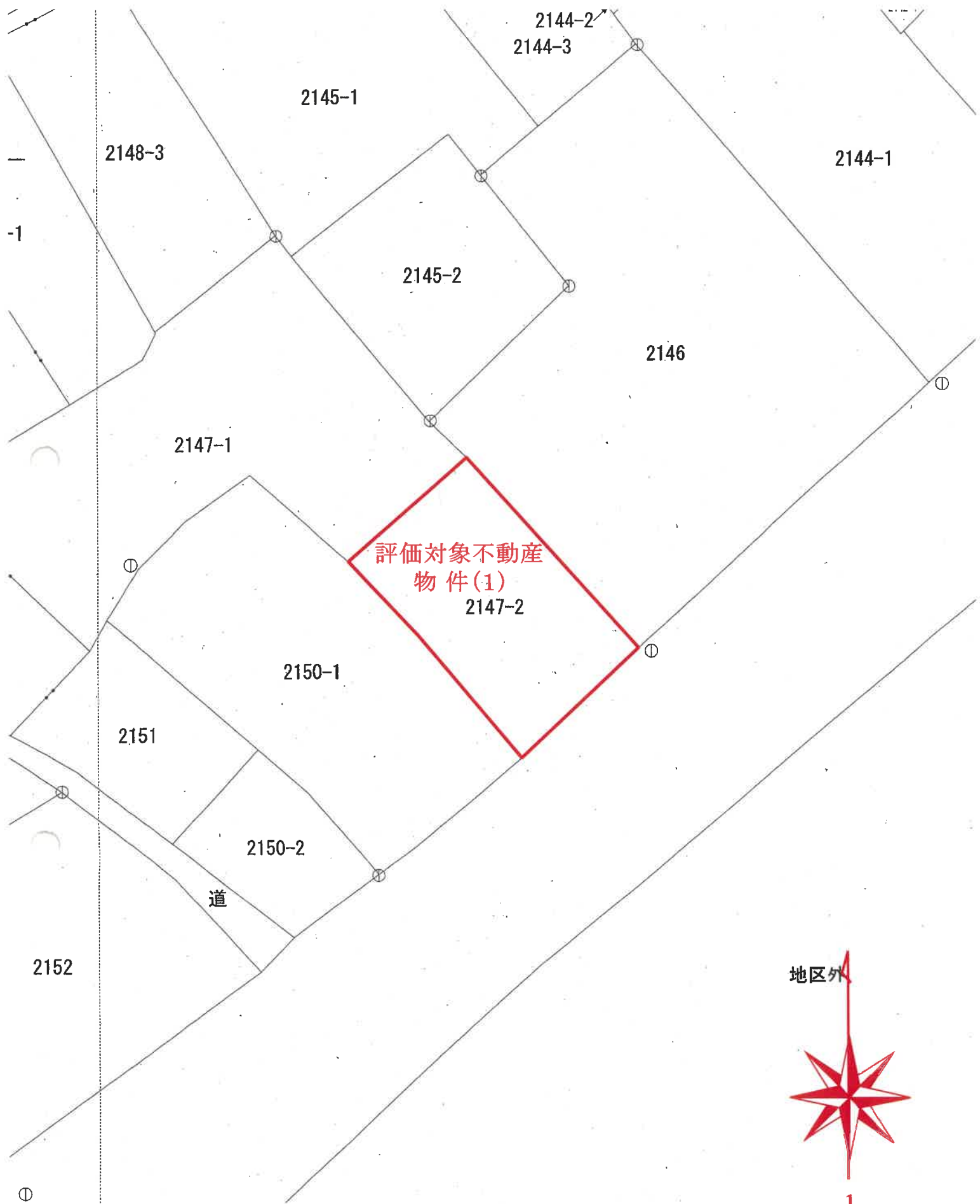
1 地価調査 基準地 (佐伯(県)-8)

所 在 : 佐伯市上浦大字津井浦字中園2040番1
価 格 : 9,600 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「浅海井」駅の北東方約1.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 205 ㎡
供給処理施設 : 上水道、公共下水
接 面 道 路 : 東側 2.2m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅・倉庫等のほか、空地の残在する既存住宅地域

(注) 上記の参考価格資料は、本件評価対象不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格であり、本件評価において決定した前記評価額は、不動産競売市場を前提とした価格であるため、ここに掲げた参考価格とはその性質上異なる価額である。

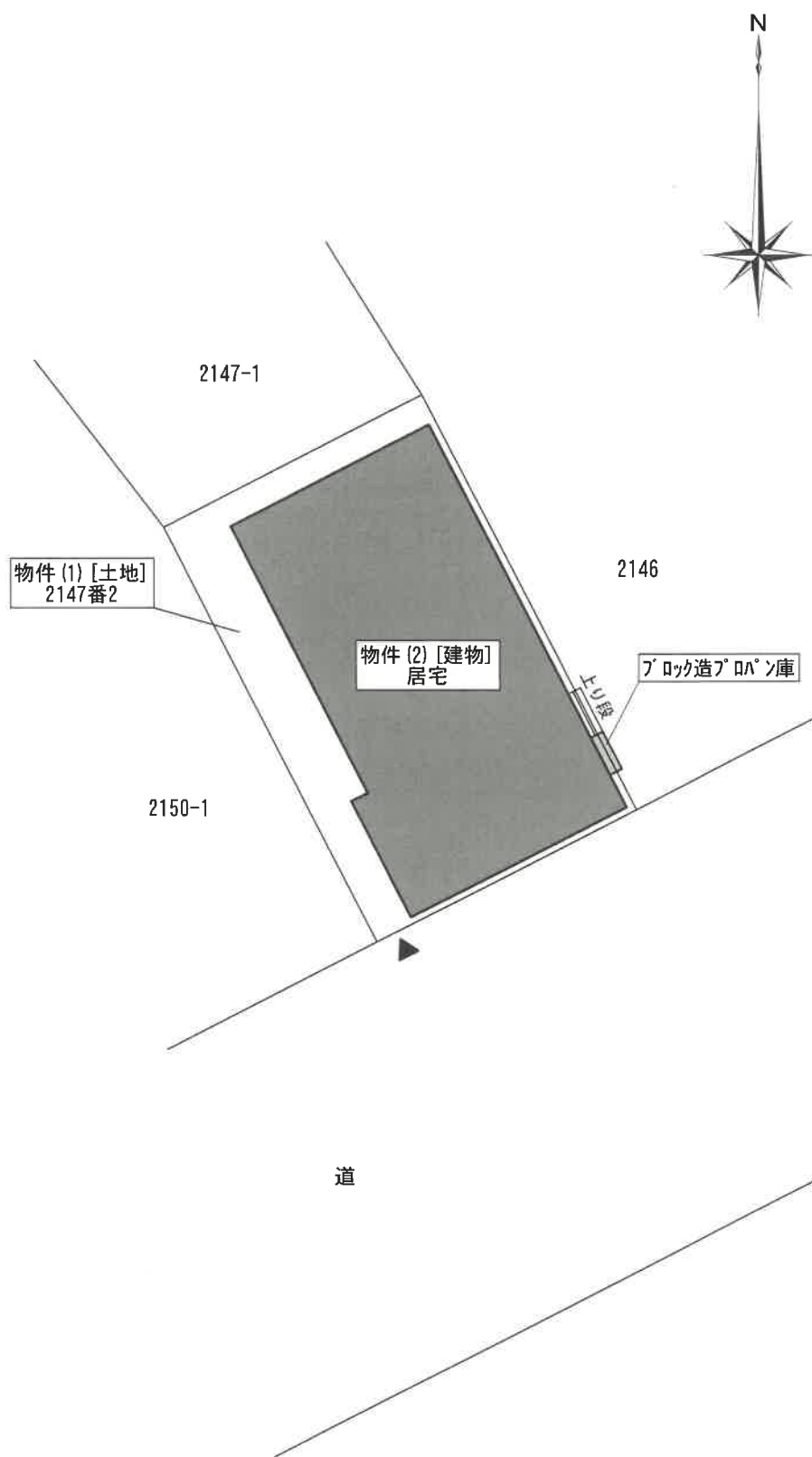
第 7 附属資料の表示

1. 所在位置略図
2. 不動産登記法第14条地図写
3. 土地建物位置関係図
4. 建物間取図
5. 近隣案内図



1
250

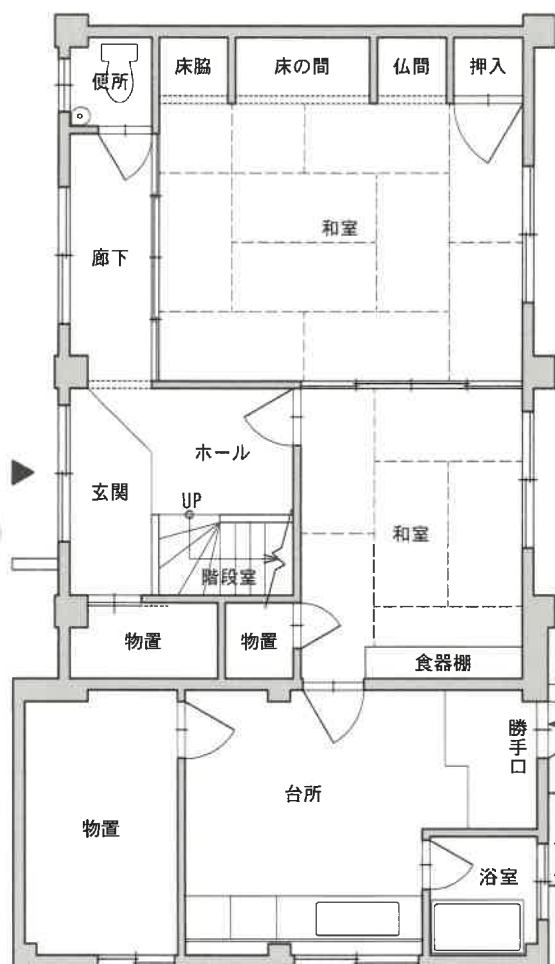
第 14 条 地図写



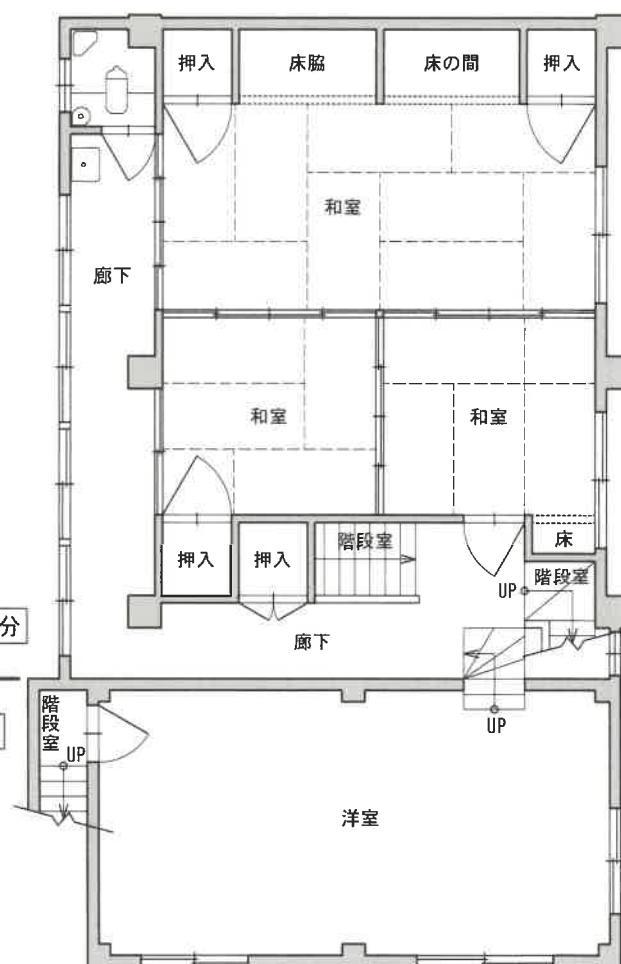
土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)

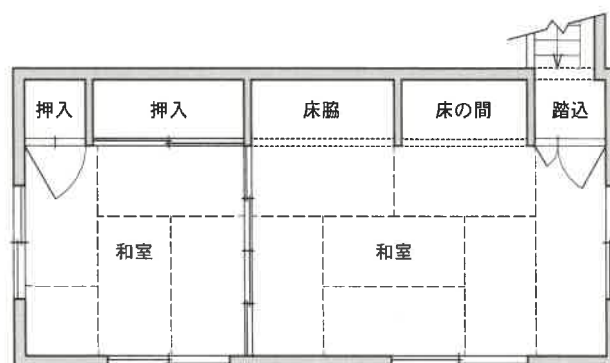


【 1 階 】



【 2 階 】

面 積 表			
階層	既登記部分	増築未登記部分	合計
1 階	23.14㎡	52.35㎡	75.49㎡
2 階	24.79㎡	60.81㎡	85.60㎡
3 階	—	29.75㎡	29.75㎡
合計	47.93㎡	142.91㎡	190.84㎡



【 3 階 】

増築未登記部分

物件(2)間取図

建 物 間 取 図

(評価人作成)



評価対象不動産

上浦郵便局

近隣案内図

国土地理院 標準地図