

ご 案 内

本件競売物件内に墓地が存在しています。

墓地に存在する墓石や埋葬された遺骨などについては、
引渡命令による手続において収去されませんので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

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。

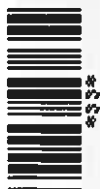
記

入札期間	令和 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 19 日 午後 1 時 10 分 場 所 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 5 日 午前 10 時 00 分 場 所 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 3 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (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、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫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 12 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---|
| 1 | 所 | 在 | 安来市大塚町字七反田 |
| | 地 | 番 | 6 1 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 6 1. 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 安来市大塚町字七反田 |
| | 地 | 番 | 6 2 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9. 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 安来市大塚町字丸山 |
| | 地 | 番 | 1 0 8 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 6. 6 8 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地・墓地 |
| | 地 | 積 | 宅地部分 約 1 4 0 平方メートル
墓地部分 約 8 6. 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

【物件番号1, 2】

なし

【物件番号3】

・本件土地の南東側部分

なし

・本件土地の北西側部分

本件所有者が、大塚町丸山墓地管理委員会に対し、昭和50年半ば頃から墓地として貸与している。

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。

【物件番号3】

・本件土地の南東側部分

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1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号619番1)の登記が存在する。

【物件番号3】

・隣地(地番1088番)及び(1089番)との境界が不明確である。

・墓の権利料として墓1基あたり20万円を本件所有者の先代が受領している。

《 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



11

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 | 安来市大塚町字七反田 |
| | 地 | 番 | 6 1 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 6 1. 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 安来市大塚町字七反田 |
| | 地 | 番 | 6 2 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9. 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 安来市大塚町字丸山 |
| | 地 | 番 | 1 0 8 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 6. 6 8 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地・墓地 |
| | 地 | 積 | 宅地部分 約 1 4 0 平方メートル
墓地部分 約 8 6. 6 8 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 6 月 1 2 日受理
令和 7 年 7 月 1 4 日提出

現況調査報告書



松江地方裁判所

執行官 澤 江 学

(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 | 安来市大塚町字七反田 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 1. 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安来市大塚町字七反田 |
| | 地 番 | 6 2 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安来市大塚町字丸山 |
| | 地 番 | 1 0 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6. 6 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 安来市大塚町字七反田 6 1 9 番地 1、6 2 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1. 7 7 平方メートル
2 階 2 0. 7 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |



物 件 目 録

構	造	土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階	17.28 平方メートル
	2 階	17.28 平方メートル
符	号	3
種	類	物置
構	造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積		79.98 平方メートル
符	号	4
種	類	便所・物置
構	造	木造瓦葺平家建
床 面 積		7.98 平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	安来市大塚町618番地 付近（住居表示なし）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（ ） ☐		
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（A） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が一体の土地として、更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	物件4建物は附属建物も含めて全て滅失している 物件1、2土地には、物件4建物が朽廃した残骸があるものとみられる		
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		
建物（目的外建物）	☒ ない ☐ 登記あり ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） ☐ 未登記		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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

(3 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	安来市大塚町618番地 付近（住居表示なし）		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3の南東側部分、約140㎡） ☒ 墓地（物件3の北西側部分、約86.68㎡（コンクリート擁壁を含む））		
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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 宅地 ☒ 土地所有者（A） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 墓地 ☒ その他の者（大塚町丸山墓地管理委員会） ☐ ☒ 上記の者が墓地として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	上記面積は地積測量図と現地をあてはめた場合のおよその概数である。ただし、墓地の部分の境界、範囲は明確にはわからないので注意されたい（物件3土地の太点線部分）。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 支部 年 令和 第 月 第 号 日		
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ 登記あり ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） ☐ 未登記		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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
 （ 4 枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 土地 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北西側部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 大塚町丸山墓地管理委員会	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 墓地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者 A (占有者の役員) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 墓地の使用権	
占有開始時期		昭和 5 0 年半ば頃	
最初の契約等	契約日	同上	
	期間	同上 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	同上 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	 毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円) 	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		契約時、お墓 1 基あたり墓の権利料として 2 0 万円が、当時の物件 3 土地の所有者 (A の先代) に交付されている。	
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	
権利料の趣旨は明確ではないが、大塚町丸山墓地管理委員会が墓地として管理する間は、土地所有者は貸与し、同委員会が墓地として使用する関係ではないかと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1、2土地には物件4の居宅がありましたが、築150年くらいの大変古い建物でした。昭和60年代にこの建物から転居し、その後は誰も住んでいません。時々草刈りもしていましたが、今は高齢でなかなかできず、現在はこの状態です。 この土地は湿気が強く、建物は解体したわけではなく、この土地上に朽ちています。 この土地上の一番大きな木はもちの木です。 物件1土地には、電柱が2本ありますが、中国電力からわずかな賃料をもらっています。 物件3土地の北西側の一部は、この地域住民の約40名くらいで構成する大塚町丸山墓地管理委員会に墓地として提供しています。同委員会の役員は3名おり、私もその一人です。現在は年間2000円くらいを集金しており、会計担当が集金のための書類はあると思いますが、同委員会に関する契約や規約などの書類は特に残されてはいません。 元々はここに古い墓があり、昭和50年代の頃にお墓やのり面が大雨で流出したため、同委員会で現在の擁壁を築き、新たな墓地としました。私も物件3土地の北西側の一部を提供したのです。物件3土地以外にも私の土地があり、すべて提供しました。 物件3土地で墓地となっている部分は同委員会に売却したわけではありませんが、当時、墓の権利としてお墓1基あたり20万円を私の先代がもらったそうです。 写真7で、1086番1はここに住む方の居宅です。1085番1土地（コンクリート敷の土地）は、私の土地ですが、1086番1の方の通行のために利用させています。 1087番2土地も私の土地です。物件3土地の南東側宅地部分だけでは形状から利用がしにくいと思いますが、物件3土地を競売で買われた方には、1087番2土地は地目畑ではありますが、時価でお譲りしてもいいです。 物件3土地に電柱がありますが、中国電力からわずかな賃料をもらっています。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

物件1、2土地は、一体の土地である。

物件1、2土地の公図は不正確であるが、物件1土地から隣地619番3土地が分筆された時の地積測量図と建物図面に土地形状が示されている。それによると現地で所有者Aが示した範囲と形状、寸法が概ね一致していたので、これを基に土地位置関係図を作成した。

物件1、2土地は長年の放置のため原野化が進んでいる。

物件3土地の公図も不正確であるが、物件3土地から隣地1087番4土地が分筆された時の地積測量図に形状が示されている。それによると現地で所有者Aが示した南東側部分の範囲と形状、寸法（物件3土地の太実線部分）が概ね一致していたので、これを基に土地位置関係図を作成した。

なお、物件3土地の北西側の一部は高さ最大約9mのコンクリート擁壁と墓地になっており、現地で北西側の形状を確認することはできない。土地位置関係図は、物件3土地の北西側部分も、概ね地積測量図に示された土地の範囲、形状を有するものとして範囲、形状を作成したが、物件3土地を直接測量した地積測量図ではないので、墓地の部分の境界、範囲は明確にはわからない（物件3土地の太点線部分）。

(接道)

物件1土地は、幅員約3.3mの市道（619番3、619番2土地を含む。）に接している。

物件3土地は幅員約3.3mの市道（1087番4、1087番3土地を含む。）に接している。

(注釈)

本報告書は、あくまでも現況調査時に関係人等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R7年6月12日(木) 15:05 ～15:10	松江地方法務局(1)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同 日 16:05 ～16:40	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談
R7年6月13日(金) 9:30 ～9:50	松江地方法務局(2)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年6月25日(水) 13:20 ～14:10	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談
同 日 14:35 ～14:45	物件所在地(2)	物件調査、写真撮影
R7年6月26日(木) 16:05 ～16:10	執行官室	電話(A)
(特記事項)		

1 619-2
0 623-16



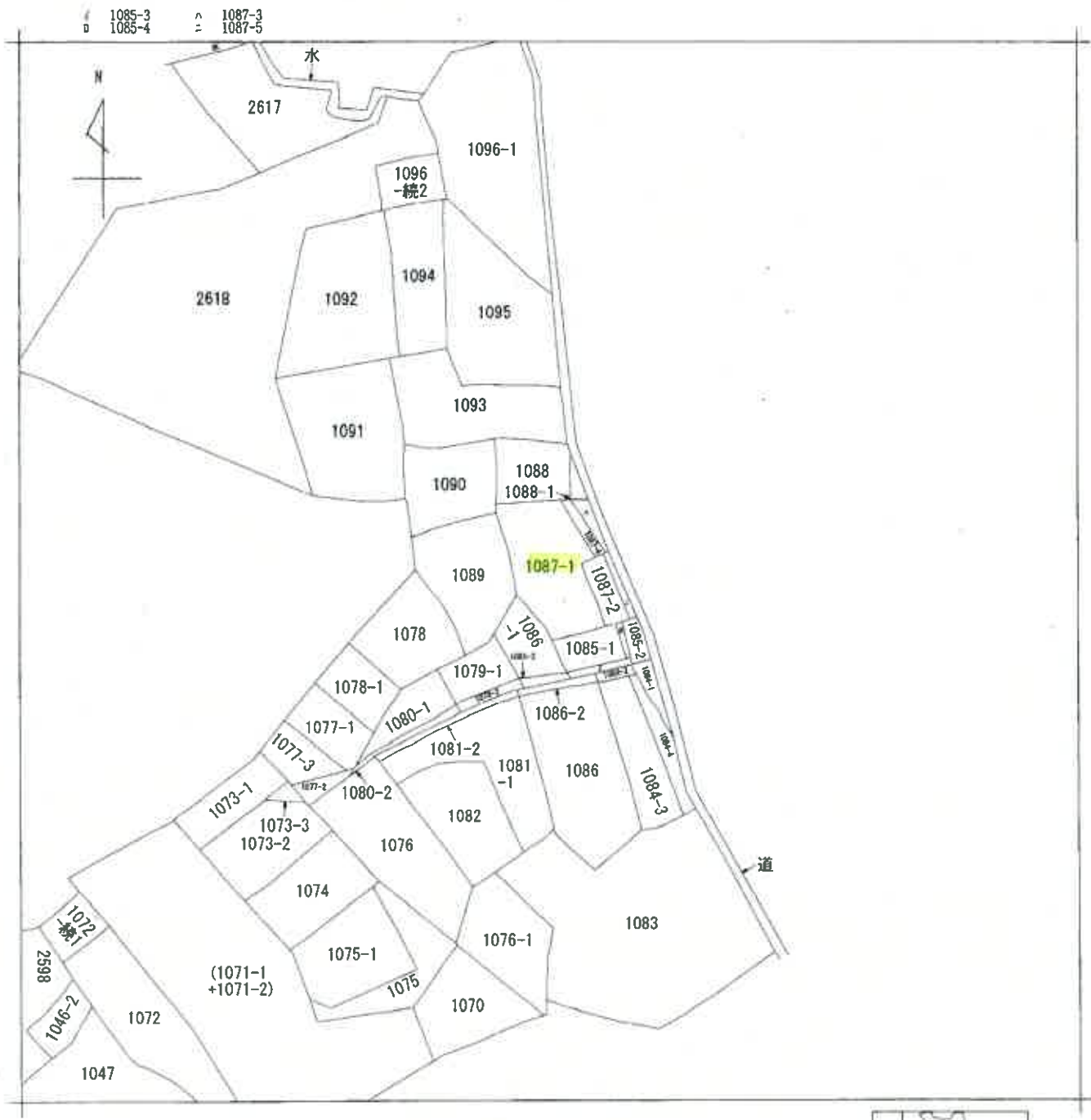
地区外

地区外



A B 大塚町
大塚町

請求部	所在	安来市大塚町字七反田				地番	619番1			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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		



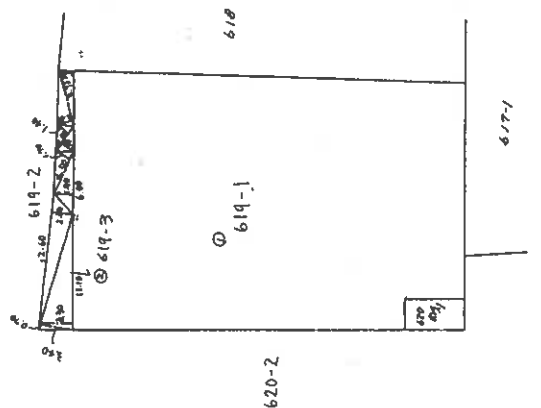
請求部	所在	安来市大塚町字丸山				地番	1087番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和49年7月17日

地積測量図 S・H 49年 7月 17日登記

地番 619-1	619-3, -1
土地の所在	安来市大塚町字七反田

3007150



② 求積(619-3)

$3.40 \times 0.70 = 2.38$
 $11.10 \times 3.30 = 36.63$
 $12.60 \times 2.10 = 26.46$
 $6.00 \times 1.90 = 11.40$
 $4.50 \times 1.70 = 7.65$
 $5.70 \times 1.40 = 7.98$
 $5.70 \times 1.20 = 6.84$
 $3.00 \times 1.50 = 4.50$
 $3.00 \times 1.40 = 4.20$
108.04

$108.04 \times \frac{1}{2} = 54.02$

地積 54 m²

縮尺 1/500

作製年月日

昭和四十九年貳月貳拾日

製作者

安来市事務吏員

請人

安来市長

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和63年3月15日

図面53 3月15日現在

建物図面図

各階平面図

家屋番号

619-1

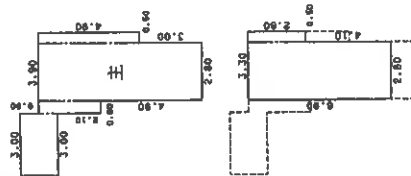
建物の所在 安来市大塚町字七反田619番地1、620番地1

地図番号

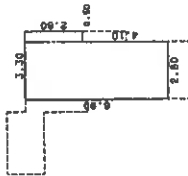
619-14

6002159

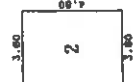
1 階



2 階



1 2 階同型



求積表

3.60 x 4.80 = 17.2800
合計 17.2800
床面積 17.28 m²



求積表

9.30 x 8.60 = 79.9800
合計 79.9800
床面積 79.98 m²

求積表

1.90 x 4.20 = 7.9800
合計 7.9800
床面積 7.98 m²

(面積単位)

作製者 土地調査士 家屋

3年 3月14日作製

縮尺 1/250

申請人

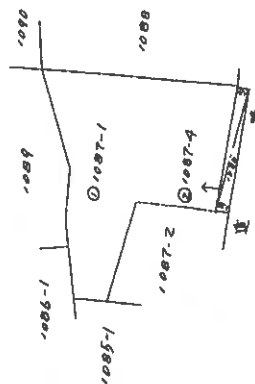
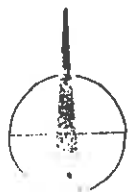
縮尺 1/500

(面積単位)

登記年月日：昭和48年1月26日

地積測量図 〇・H+8年1月26日登記 3007333

地番 1087-1-1	1087-4-1
土地の所在	安来市大塚町字丸山



② 残積(1087-4)
 $12.20 \times 120 = 1464$
 $12.20 \times 120 = 1464$
 $2928 \times \frac{1}{2} = 1464$
地積 1464 m^2

縮尺	1/500
----	-------

製作年月日 昭和四拾七年拾月貳拾日	製作者 安来市事務吏員	申請人 安来市
----------------------	----------------	------------

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地位置関係図（見取図）

本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

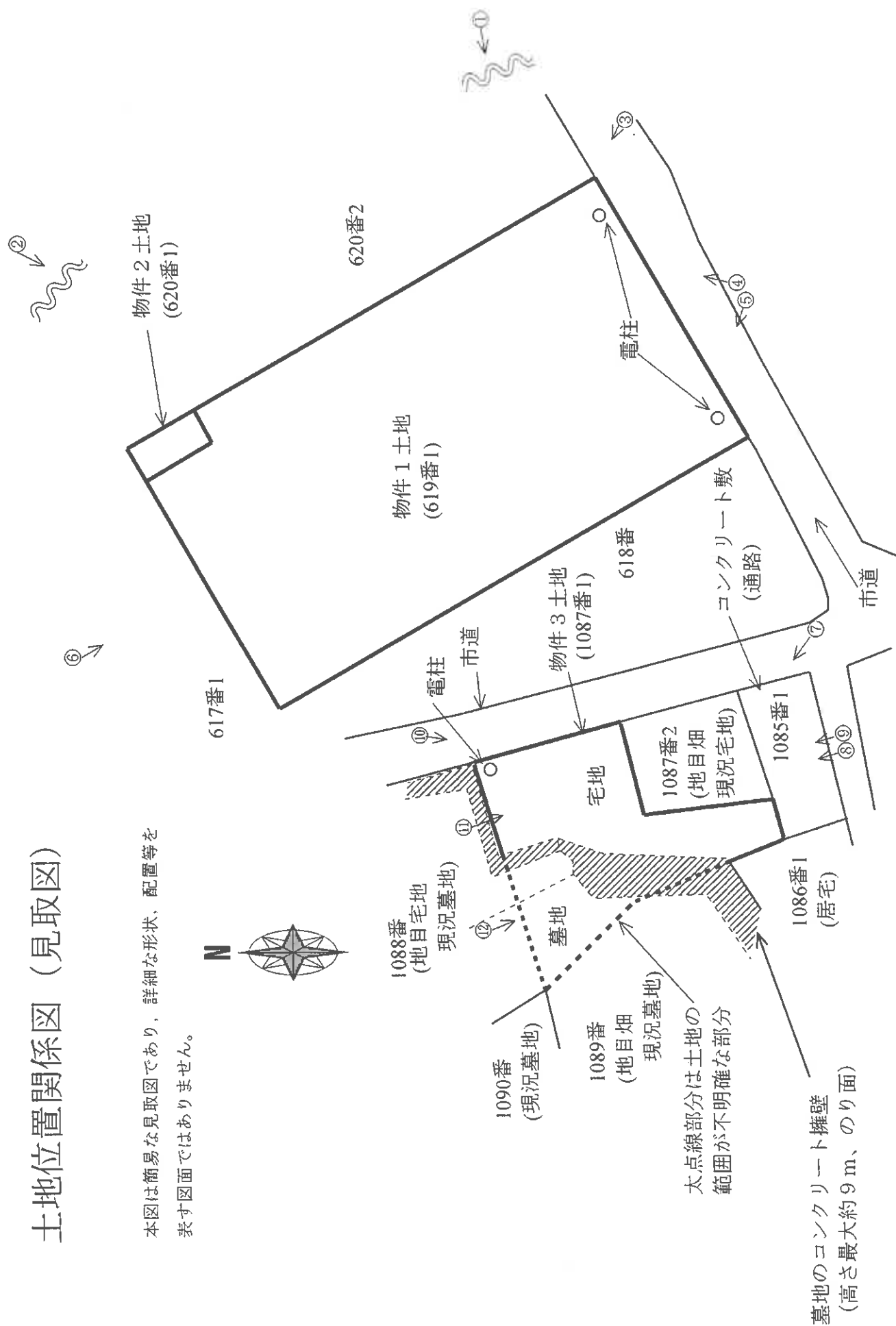


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



令和7年(ケ)第8号
令和7年6月25日現地調査
令和7年7月23日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

加 藤 幹 久 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,370,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,050,000円
物件2(土地)	金 20,000円
物件3(土地)	金 300,000円
物件4(建物)	金 0円

①一括価格は、物件1～4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。

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)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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 番地 目地 積	安来市大塚町字七反田 619番1 宅地 961.15㎡	同左
2	所在地 番地 目地 積	安来市大塚町字七反田 620番1 宅地 19.83㎡	同左
3	所在地 番地 目地 積	安来市大塚町字丸山 1087番1 宅地 226.68㎡	宅地、墓地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	安来市大塚町字七反田619番地1、620番地1 619番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 31.77㎡ 2階 20.72㎡ 2 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 17.28㎡ 2階 17.28㎡ 3 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 79.98㎡ 4 便所・物置 木造瓦葺平家建 1階 7.98㎡	滅失 滅失 滅失 滅失
番号	特記事項		
3	・物件3の南東側約140㎡が宅地、北西側約86㎡は墓地(コンクリート擁壁を含む)であると判断した。		
4	・物件4は滅失しており、資産価値はないと判断した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位置・交通	JR山陰本線「安来」駅の南方・道路距離約7.5km 最寄バス停「末広町」の南西方・約200m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農地等が混在する住宅地域であり、標準的 使用は幅員3.3m市道に面する400㎡程度の戸建住宅 敷地。	
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	市街化調整区域 未指定 70% 200% — 市街化調整区域の緩和B大規模既存 集落区域
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	980.98㎡ ほぼ長方形 間口約25m、奥行約39m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南東側 幅員約3.3m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	物件1、2は更地の状態である。 隣地は低層普通住宅。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道：引込可能 ガス配管：なし 下水道：引込可能 (注)供給処理施設における「あり」とは前面道路に本管があり、 かつ敷地内まで引き込まれている状態であることをいう。「なし」 とはそれ以外の場合をいう。	
特記事項	・以前は物件4の建物があつたが滅失しており、現在は草木が生い茂っている。 ・前面市道が建築基準法第42条2項道路か否かは安来市建築住宅課によると未判定とのことである。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い(安来市教育委員会文化課)。 ・土地登記簿、周辺の利用状況等から、土壌汚染の可能性による価格への影響はないものと判断した。 ・電柱が2本ある。	

土地の概況及び利用状況等(物件3)

位置・交通	JR山陰本線「安来」駅の南方・道路距離約7.5km 最寄バス停「末広町」の南西方・約250m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農地等が混在する住宅地域であり、標準的 使用は幅員3.3m市道に面する400㎡程度の戸建住宅 敷地。	
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	市街化調整区域 未指定 70% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	226.86㎡ 不整形 間口約12m、奥行約19m 宅地と墓地部分は約9mの高低差がある。
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北東側 幅員約3.3m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	南東側が更地、北西側が墓地である。 隣地は低層普通住宅。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道：引込可能 ガス配管：なし 下水道：引込可能 (注)供給処理施設における「あり」とは前面道路に本管があり、 かつ敷地内まで引き込まれている状態であることをいう。「なし」 とはそれ以外の場合をいう。	
特記事項	・墓地部分については大塚町丸山墓地管理委員会が管理している。詳細は現況調査報告書参照。 ・土地の境界は曖昧である。 ・南側の一部は市街化調整区域の緩和B大規模既存集落区域に含まれていると思われる。 ・前面市道が建築基準法第42条2項道路か否かは安来市建築住宅課によると未判定とのことである。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い(安来市教育委員会文化課)。 ・土地登記簿、周辺の利用状況等から、土壌汚染の可能性による価格への影響はないものと判断した。 ・電柱が1本ある。	

第5 評価額算出の過程

物件1等の評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額(円) ア*イ*ウ*エ*オ*カ
1	5,700	0.40	961.15	1.00	0.80	0.60	1,050,000
2	5,700	0.40	19.83	1.00	0.80	0.60	20,000
3	5,700	0.49	226.68	1.00	0.80	0.60	300,000
一括価格(合計)							1,370,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定。

地価調査 安来(県) -5

公示価格等 a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格 $a \times b \times c \times d = \text{ア}$
7,000円/㎡	$\frac{97.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	5,700円/㎡

◇ 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である。

◇ 標準化補正: 標準的画地のため必要なし

◇ 地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差: 近隣地域の標準的な画地と比較した物件1等の個別的要因

物件1、2

草木が繁茂	0.50
規模	0.80
相乗積	0.40

物件3

墓地を含む	0.60
形状	0.90
高低差	0.90
相乗積	0.49

ウ 地積: 登記数量による。

エ 占有減価修正: 必要なし。

オ 市場性修正: 必要なし。

カ 競売市場修正: 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3の一部が墓地であり、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。

カ 競売市場修正: 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [安来(県)-5]

所 在 : 安来市伯太町井尻95番
価 格 : 7,000円/㎡
位 置 : 上町バス停 近接
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 379㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 北西6.5m市道
用途指定等: 都市計画区域外
地域の概要: 中規模一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	4,651,966円	
	課税面積	961.15㎡ (1㎡当り 4,840円)
物件2	95,977円	
	課税面積	19.83㎡ (1㎡当り 4,840円)
物件3	1,097,131円	
	課税面積	226.68㎡ (1㎡当り 4,840円)

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し

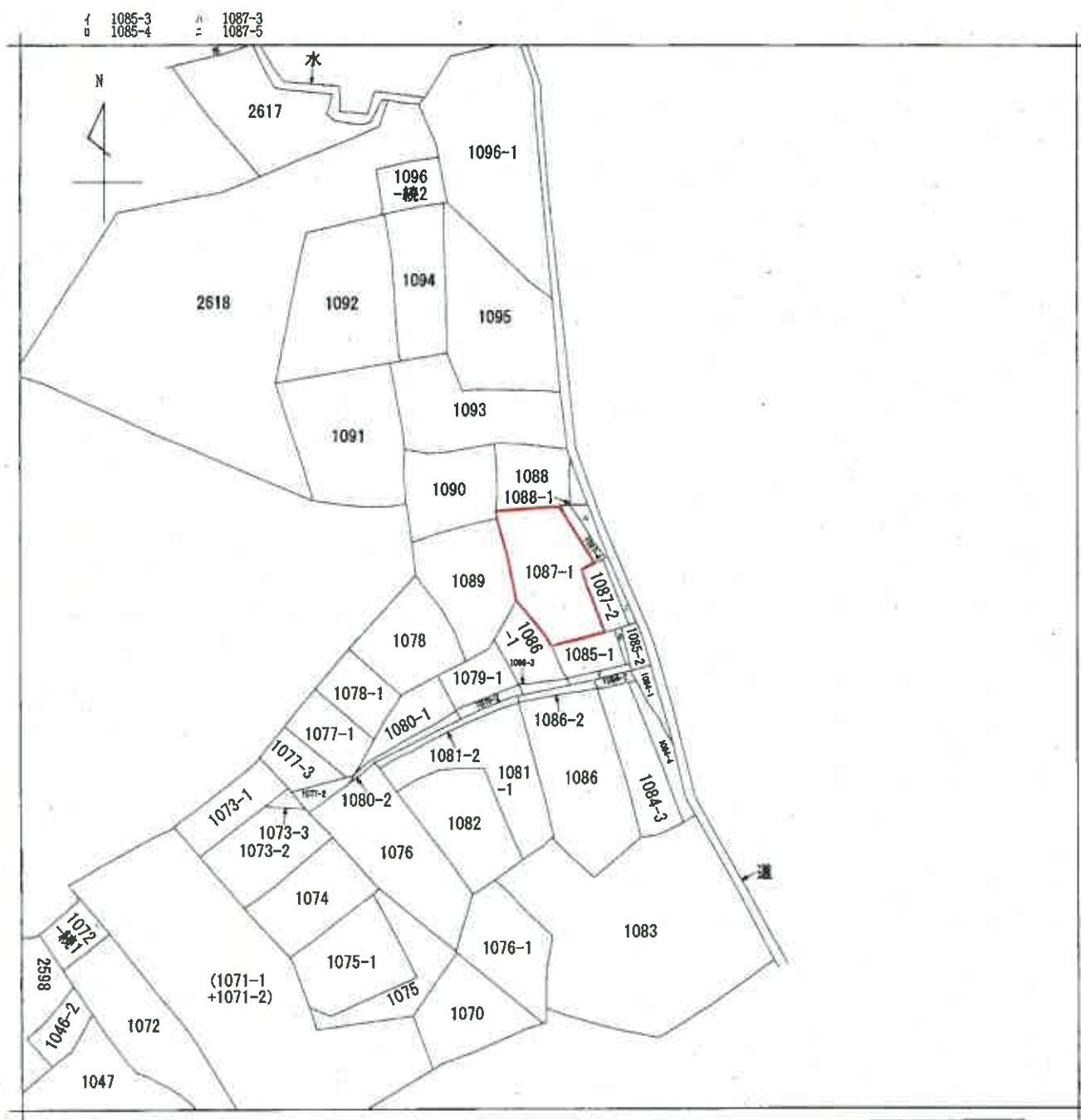
以上

619-2
623-16



A B
大塚町
大塚町

請求部	所在	安来市大塚町字七反田				地番	619番1			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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		



請求部	所在	安来市大塚町字丸山				地番	1087番1			
出力縮尺	縮尺不明	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)			補事項		