

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 9 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

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 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 1 9 日 午後 1 時 1 0 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 1 0 時 0 0 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 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 日 午後 3 時 3 0 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 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 2 月 1 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 810, 000 1, 448, 000	一括	362, 000	152, 218	0
1	690, 000				
2	1, 120, 000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 安来市広瀬町布部

地 番 2 3 4 番 4

地 目 宅地

地 積 8 8 0 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 安来市広瀬町布部 2 3 4 番地 4

家屋 番号 2 3 4 番 4

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 6 1 . 1 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 6 年 1 1 月 2 6 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, 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

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（水路）を通行のため利用している。

《 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 安来市広瀬町布部

地 番 2 3 4 番 4

地 目 宅地

地 積 8 8 0 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 安来市広瀬町布部 2 3 4 番地 4

家屋 番号 2 3 4 番 4

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 6 1 . 1 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年（ヌ）第 7号
令和6年 6月 12日受理
令和6年 7月 24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 安来市広瀬町布部
地 番 2 3 4 番 4
地 目 宅地
地 積 8 8 0 . 4 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 安来市広瀬町布部 2 3 4 番地 4
家屋 番号 2 3 4 番 4
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 6 1 . 1 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	安来市広瀬町布部234番4（住居表示 ☐ あり ☒ なし）		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（ ）		
形 状	☒ 公図（地図）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	☒ 土地共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を共有し、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異なる		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある 種 類：車庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約38㎡		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 として占有している ☐ 「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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ A (債務者兼共有者)	本件建物は空家の状態で、誰にも貸してはいません。 トイレは浄化槽です。 車庫は、本件建物を建てた3年後くらい（平成15年頃）に建てました。 車庫内の自動車は、私の所有名義の自動車です。車検切れで置いている状態です。 自動販売機は動いていませんが、私共の所有になります。 道路側の電柱は中国電力の電柱です。 電気設備の横の電柱は、私共の個人所有の電柱になります。これは、当初電気代が高かったのですが、それが安くなるということで送電線からこの電柱に直接電気を引き、電気設備を通して本件建物に電気を供給していました。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

個人所有の電柱及び電気設備は、本件建物の従物または土地の定着物になるものとみられる。

(接道)

物件 1 土地は、幅員約 1 m の水路を通じて、幅員約 9 m の国道に通行できる。

(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
R6年6月17日(月) 14:15 ～14:25	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同 日 16:00 ～16:30	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R6年7月9日(火) 17:25 ～17:30	執行官室	電話(A)
R6年7月17日(水) 9:50 ～10:15	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
(特記事項)		
R6年7月17日(水) 不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。		



請求部	所在	安来市広瀬町布部				地番	234番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	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		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

平成16年2月12日登記(地籍) 1/3

地籍図 234-4番 234-7, 234-8

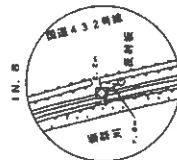
地籍図 234-4番

土地の所在

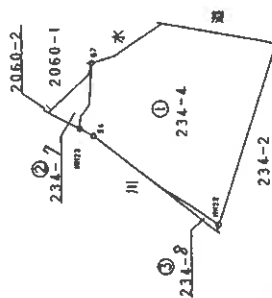
能登郡広瀬町布部 3039537

地図番号 Z'45-1
Z'45-3

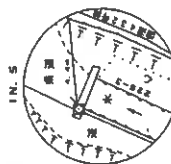
全図



図面432号線を布部中学校入口
交差点より布部ダムの方へ約300m
進んだ右側の377ヘキの天端に設置。



図面432号線から布部保戸所までの
作業を5m下った左側水路の天端
に設置。



凡例
□...其の他測量(50m)

縮尺 1/1000

申請人 広瀬土木事務所

申請人

広瀬土木事務所
用池係長

(平成14年3月25日作製)

作製者

引張点名	X	距離	Y	方位角	抗の種類
IN.5	-77628.372	89657.153	89673.173	其の他測量	
IN.8	-77478.605	89673.173		其の他測量	

距離	IN.8	方位角	IN.5	方位角	抗の種類
54	71.94	14-42-44			
57	68.01	3-51-23			
HH22	100.79	19-00-58			
HH23	68.97	14-24-01			

距離	IN.5	方位角	IN.8	方位角	抗の種類
54	83.08	347-17-37			
57	82.88	356-50-09			
HH22	64.34	329-18-21			
HH23	85.54	348-25-57			

測量点の名称、距離、方位角

測量点の名称	距離	X	Y
三等三角点(布部山)	測量点	-78892.600	89418.430
四等三角点(布部)	測量点	-78813.740	89386.530

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

平成16年 2月 2日登記(処理)

 $\tau(2/3)$

234-7.234-8

油 豆

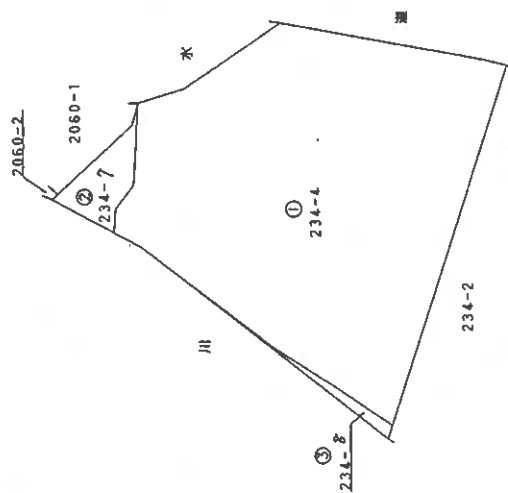
地

836303

帝業興隆

安米市 能登郡 広瀬町 布部

地圖番号



作者

(平成14年3月25日作製)

申請人

広瀬土木事務所

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

縮小約 70 %
(A 3 → A 4 に縮小)

登記年月日：平成16年2月12日

平成16年2月12日登記(第1種)

地積測量図 (3/3)

地番 234-7-234-8

土地の所在 広島市 広島区 広島町 布部

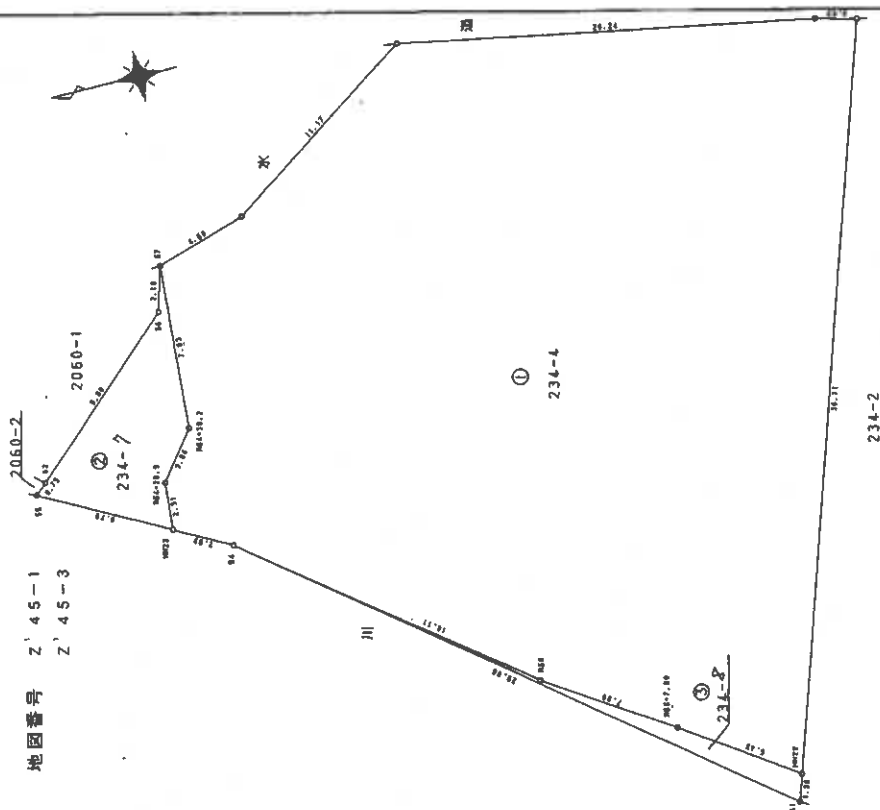
土地の所在 広島市 広島区 広島町 布部 3039539

地図番号 Z' 45-1
Z' 45-3

地番	234-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
57	-77545.599	89661.406		11924.966998	2.18
56	-77545.000	89659.300		702928.912000	9.80
62	-77537.759	89652.696		697856.585664	0.73
55	-77537.216	89652.201		-488873.452053	6.79
HM23	-77543.212	89649.010		-552058.603580	2.31
RS4+29.9	-77543.374	89651.318		-172220.181878	2.86
RS4+30.2	-77545.133	89653.580		-198479.215500	7.83
		側面積		79.011651	
		面積		39.5058255	
		地積		39.50	m ²

地番	234-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
41	-77569.438	89629.083		-2152263.170079	1.36
HM22	-77569.866	89630.381		440881.474520	6.45
RS5+7.00	-77564.518	89633.999		1007575.782759	7.00
RS5	-77558.625	89637.778		1673089.126370	16.11
54	-77545.853	89647.604		-969359.542052	29.98
		側面積		23.671518	
		面積		11.8357590	
		地積		11.83	m ²

地番	234-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
公簿	931.814830			51.3415845	
		地積		880.4732455	
		地積		880.47	m ²



作製者 広島土木事務所
用地図

(平成14年3月25日作製)

申請人 広島土木事務所長

縮尺 1/250

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成12年6月20日

平成12年6月20日 登記

各 階 平 面 図

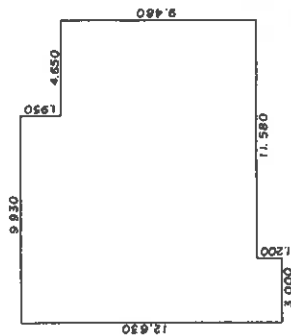
建 物 図 面 附 各 階 平 面 図

家屋番号 234番4

建物の所在 東京都江戸川区潮町2丁目2番地4

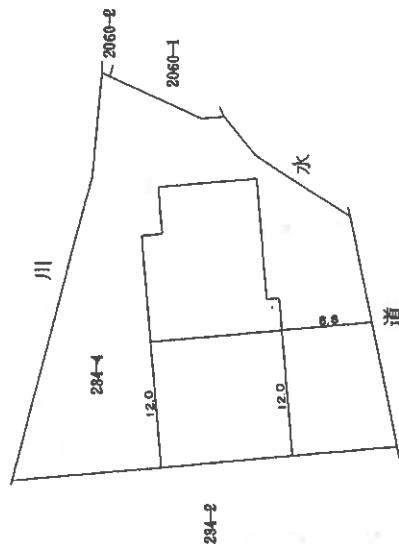
6011537

地図番号 広Z145-1 広Z145-8



求 積
 $1,950 \times 9,930 = 19,863,500$
 $9,480 \times 14,580 = 138,218,400$
 $1,200 \times 8,000 = 9,600,000$
161,181,900

床面積 161.18m²



(目録 12)

(本図面)

作 製 者

土地調査士
家園

平成12年6月19日作製

縮尺 1/250

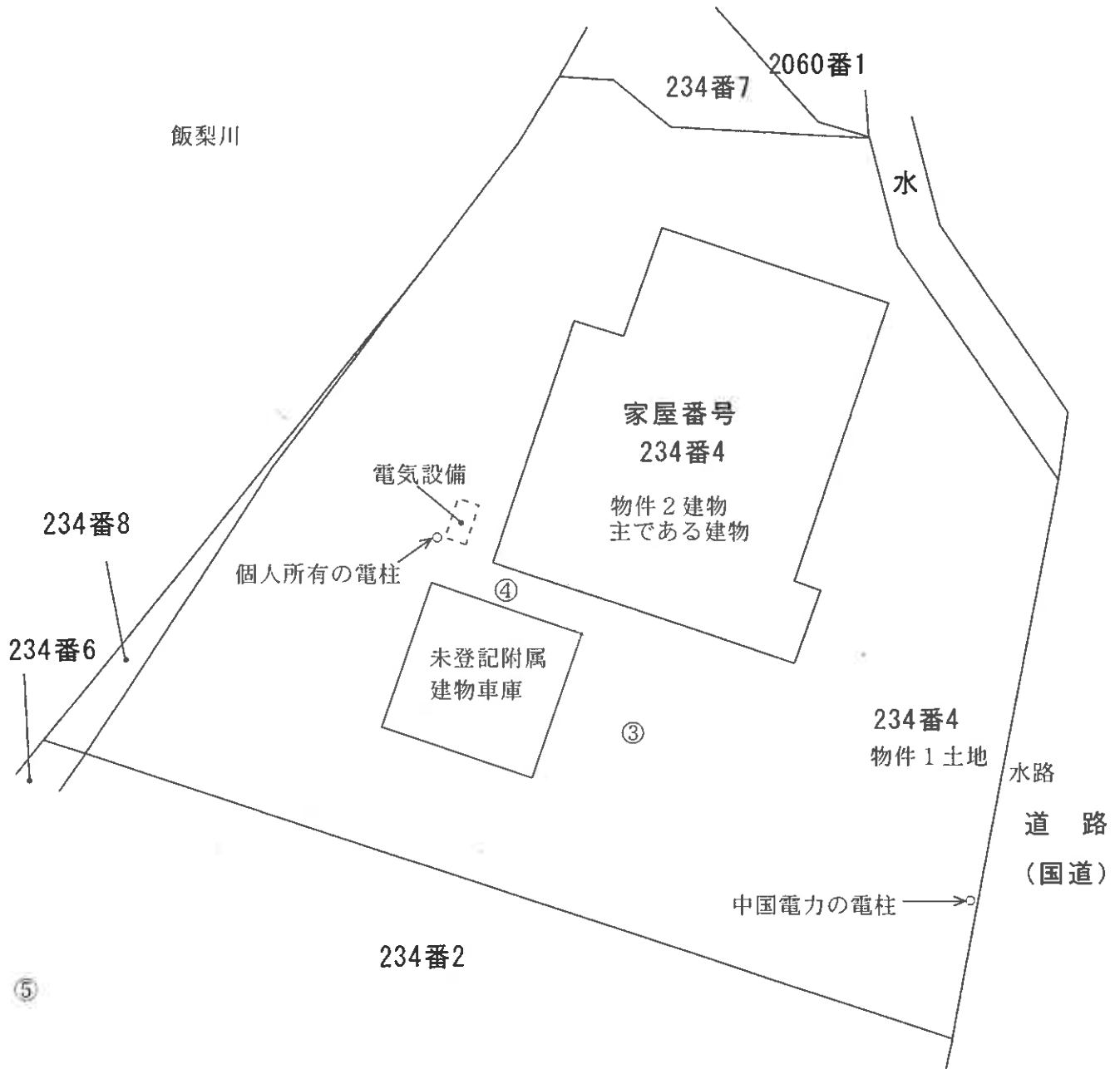
申 請 人

縮尺 1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）

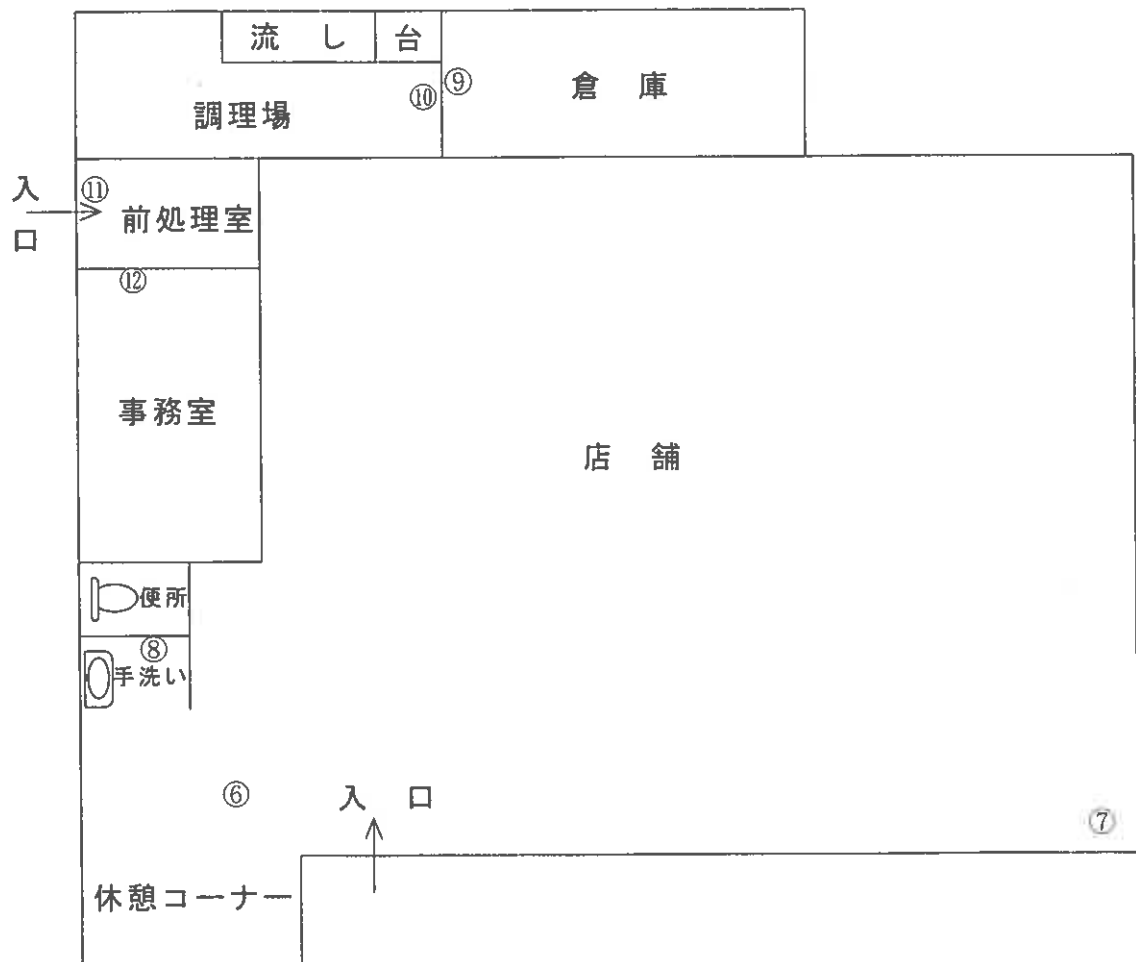
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。



○ =写真番号，撮影位置

建 物 間 取 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。



○ =写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3

未登記附属建物車庫



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11

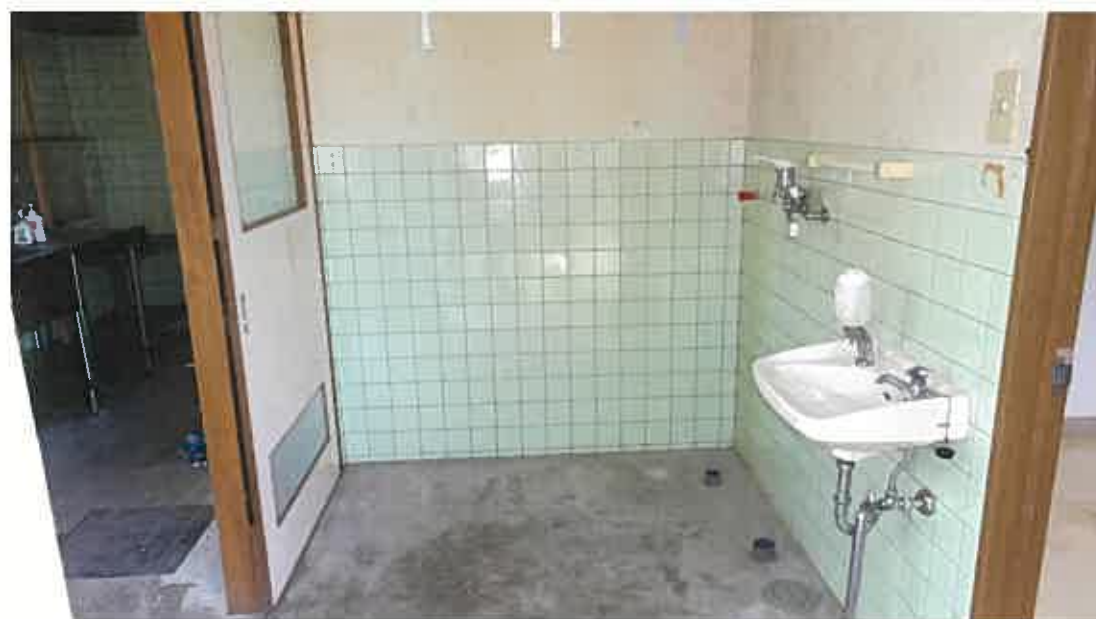


写真12



令和6年（ヌ）第7号

令和7年7月18日評 価

松江地方裁判所 御中

評 価 書（補充書）

評価人 不動産鑑定士

福田満信 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,810,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 690,000円
物件2(建物)	金 1,120,000円

- ①一括価格は、物件1、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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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 号 地 目 地 積	安来市広瀬町布部 234番4 宅地 880.47㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 未登記 附属建物 種 類 構 造 床 面 積	安来市広瀬町布部234番地4 234番4 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 161.18㎡	車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約38㎡
番号	特記事項		
	・ 物件1土地には、未登記の附属建物(車庫, 約38㎡)が存しているものの、老朽化した簡易構造建物で市場価値が認められないので、評価に際しては考慮外とした。 ・ 物件2建物は長い期間、未利用の状態にある。		

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)

位置・交通	JR山陰本線「荒島」駅の南西方・道路距離約18.7km 最寄バス停「布部学校前」の南東方・約500m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	山あいの国道沿いに住宅及び店舗が点在する地域であり、標準的使用は500㎡前後の敷地に営業所敷地としての利用である。	
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 — — — — 土砂災害警戒区域の指定を受ける。
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	880.47㎡ 不整形 間口約22m、奥行約33m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側 幅員約9m舗装国道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	☆後記物件2建物の敷地として利用されている。 ☆隣地は農地等である。 ☆発令外建物 なし(ただし、未登記附属建物あり。)	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし(浄化槽) (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	・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。	

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： 平成 12年 5月31日 新築 経過年数： 25 年 経済的残存耐用年数： 5 年
仕 様	構 造： 鉄骨造平家建 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング仕上げ 内 壁： ボード張り、クロス貼り 天 井： ボード張り 床： モルタル塗り、ジュータン貼り 設 備： 電気、衛生、給排水 そ の 他： —
床面積(現況)	161.18㎡
現況用途等	現 況 用 途： 店舗 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	簡易な店舗仕様で普通品等建物である。
保守管理の状態	未利用状態が長いので、保守管理に劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 未登記の附属建物として、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約38㎡の車庫が存している。 当該建物は簡易構造で老朽化しており、市場価値が認められないので評価に際して考慮外とした。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地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	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	6,800	0.77	880.47	1.00	4,610,000

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)ー7

(端数調整)

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×b×c×d≒ア
7,500円/㎡	$\frac{97.3}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{106}$	6,800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: 画地補正率を考慮した。

◇ 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の個別的要因

規模	0.95
形状	0.90
災害指定	0.90
相乗積	0.77

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	110,000	161.18	0.08	1,418,000

ウ 現価率

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価
25年	5年	30年	5%	60%

現価率＝{残価率＋(1－残価率)×(経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数)}
×(100%－観察減価)＝ 0.08

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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,610,000	0.50	法定地上権	2,305,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(端数調整)

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,610,000	-2,305,000		0.50	0.60	690,000
2	1,418,000	+2,305,000	1.00	0.50	0.60	1,120,000
一括価格(合計)						1,810,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 最近の経済環境の状態、地域的特性及び売却経過の実績等も総合考慮して-50%の修正を行った。

オ 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)ー7]

所 在：安来市広瀬町布部1667番5
価 格：7,500円/㎡
位 置：「布部学校前」バス停近接
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：303㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：東方幅員約5.5m舗装市道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に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6年度)

物件1	4,832,019円	
課税面積	880.47㎡	(1㎡当り 5,488円)
物件2	5,296,427円	
課税面積	161.18㎡	(1㎡当り 32,860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

提出済み評価書参照

以上

令和6年(又)第7号
令和6年7月17日現地調査
令和6年7月22日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福田満信 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,330,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,420,000円
物件2(建物)	金 2,910,000円

①一括価格は、物件1、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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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 地目積	安来市広瀬町布部 234番4 宅地 880.47㎡	同 左
2	所在家屋番号 種類 構造 床面積 未登記 附属建物 種類 構造 床面積	安来市広瀬町布部234番地4 234番4 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 161.18㎡	車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約38㎡
番号	特記事項		
	・ 物件1土地には、未登記の附属建物(車庫, 約38㎡)が存しているものの、老朽化した簡易構造建物で市場価値が認められないので、評価に際しては考慮外とした。 ・ 物件2建物は長い期間、未利用の状態にある。		

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)

位置・交通	JR山陰本線「荒島」駅の南西方・道路距離約18.7km 最寄バス停「布部学校前」の南東方・約500m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	山あいの国道沿いに住宅及び店舗が点在する地域であり、標準的使用は500㎡前後の敷地に営業所敷地としての利用である。	
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 — — — — 土砂災害警戒区域の指定を受ける。
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	880.47㎡ 不整形 間口約22m、奥行約33m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側 幅員約9m舗装国道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	☆後記物件2建物の敷地として利用されている。 ☆隣地は農地等である。 ☆発令外建物 なし(ただし、未登記附属建物あり。)	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし(浄化槽) (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	・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。	

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： 平成 12年 5月31日 新築 経過年数： 24 年 経済的残存耐用年数： 6 年
仕 様	構 造： 鉄骨造平家建 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング仕上げ 内 壁： ボード張り、クロス貼り 天 井： ボード張り 床： モルタル塗り、ジュータン貼り 設 備： 電気、衛生、給排水 そ の 他： ——
床面積(現況)	161.18㎡
現況用途等	現 況 用 途： 店舗 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	簡易な店舗仕様で普通品等建物である。
保守管理の状態	未利用状態が長いので、保守管理に劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 未登記の附属建物として、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約38㎡の車庫が存している。 当該建物は簡易構造で老朽化しており、市場価値が認められないので評価に際して考慮外とした。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地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	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	7,000	0.77	880.47	1.00	4,746,000

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)ー7 (端数調整)

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
7,700円/㎡	$\frac{97.4}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{106}$	7,000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: 画地補正率を考慮した。

◇ 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の個別的要因

規模	0.95
形状	0.90
災害指定	0.90
相乗積	0.77

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	110,000	161.18	0.14	2,482,000

ウ 現価率

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価
24年	6年	30年	5%	40%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.14}$$

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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,746,000	0.50	法定地上権	2,373,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(端数調整)

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,746,000	-2,373,000		1.00	0.60	1,420,000
2	2,482,000	+2,373,000	1.00	1.00	0.60	2,910,000
一括価格(合計)						4,330,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性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判定した。

オ 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)ー7]

所 在 : 安来市広瀬町布部1667番5
価 格 : 7,700円/㎡
位 置 : 「布部学校前」バス停近接
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 303㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 東方幅員約5.5m舗装市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に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6年度)

物件1	4,832,019円	
課税面積	880.47㎡	(1㎡当り 5,488円)
物件2	5,296,427円	
課税面積	161.18㎡	(1㎡当り 32,860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。

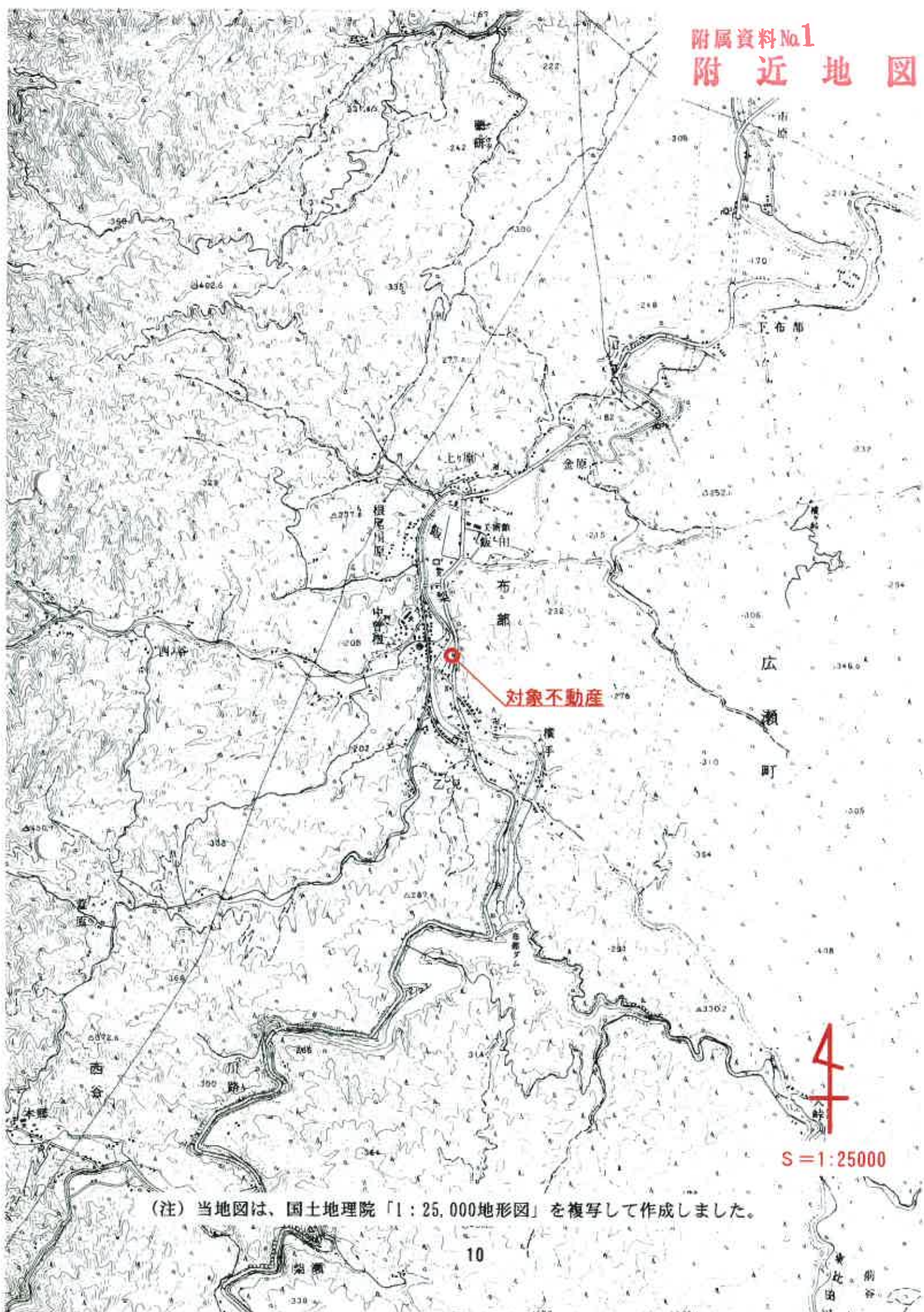
第7 附属資料

- 1 附近地図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面

以上

附属資料No.1

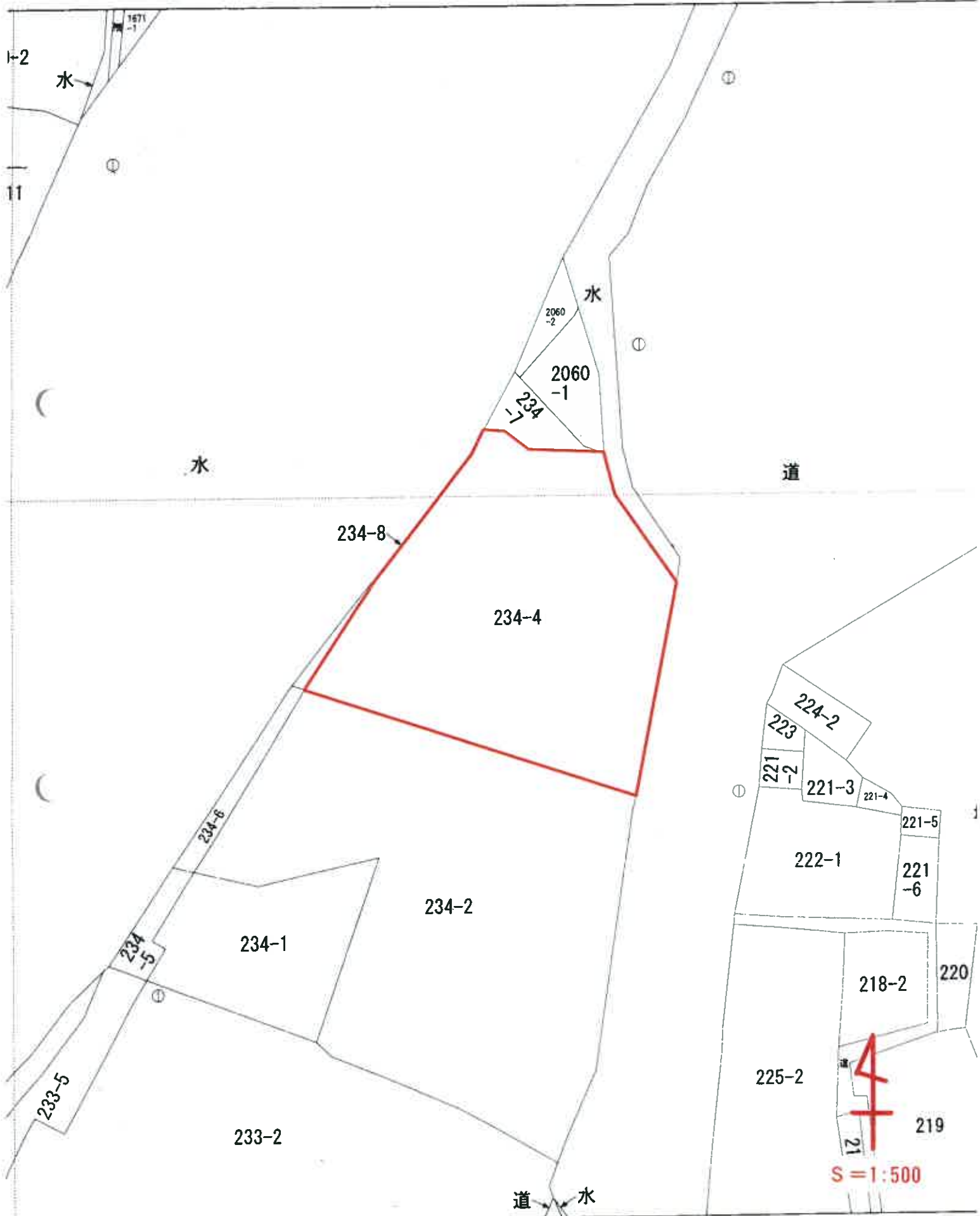
附近地図



対象不動産

S=1:25000

(注) 当地図は、国土地理院「1:25,000地形図」を複写して作成しました。



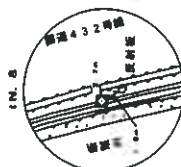
平成16年2月12日登記(地積) 1/3
地積測量図

地積測量図
234-7, 234-8

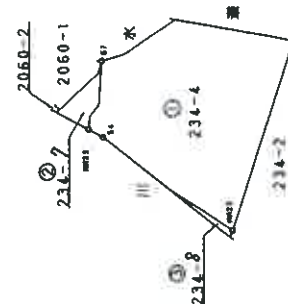
土地の所在
安来市 能登郡 広瀬町 布部 3039537

地図番号 Z 45-1
Z 45-3

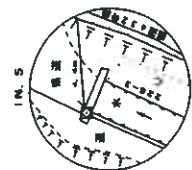
全図



図測432号線を布部中学校入口
交差点より南西方向の方へ約300m
進んだ右側のヨウヘキの天端に設置。



図測432号線から布部中学校入口
交差点を5m下った左側水路の天端
に設置。



凡例

□ 其の測量結果 (±50mm)

申請人

縮尺 1/1000

引張点名	X	座標	Y	座標	杭の種類
IN.5	-77628.372	89657.153	89657.153	89657.153	真鍮製金属標
IN.8	-77478.605	89673.173	89673.173	89673.173	真鍮製金属標

距離	IN.8	→	測量点	IN.5
150.62	測量点	測量点	測量点	測量点
54	71.94	14-42-44	測量点	測量点
57	66.01	3-51-23	測量点	測量点
HH22	100.79	19-00-58	測量点	測量点
HH23	68.97	14-24-01	測量点	測量点

距離	IN.5	→	測量点	IN.8
150.62	測量点	測量点	測量点	測量点
54	83.06	347-17-37	測量点	測量点
57	82.88	356-50-09	測量点	測量点
HH22	64.34	329-18-21	測量点	測量点
HH23	85.54	348-25-57	測量点	測量点

測量点の名称、座標、距離

測量点の名称	座標	X	Y
三等三角点(田中山)	測量点	-78892.608	89416.430
四等三角点(菅野)	測量点	-78813.745	88986.530

作製者
(平成14年3月25日作製)

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『地積測量図』を70%に縮小して作成しました。

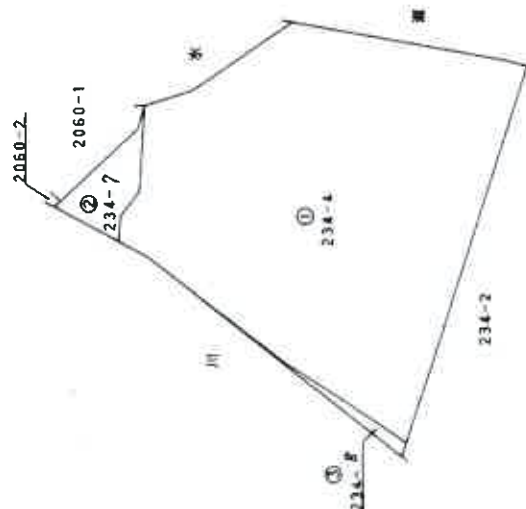
平成16年2月12日登記(地籍)
地積測量図 (2/3)

地番	234-7, 234-8
土地の所在	安来市 能勢郡広瀬町布部

3039538

地図番号 Z' 45-1
Z' 45-3

全図



作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

(平成14年3月25日作製)

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『地積測量図』を70%に縮小して作成しました。

平成16年2月12日登記(地籍)

(3/3)

地番	234-7, 234-8	地積測量図	3039539
土地の所在	安来市 能登郡 広瀬町 布部		

地図番号 Z 45-1
Z 45-3

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
234-7	57	-77545.599	89661.406	11924.966998	2.18	
	56	-77545.000	89659.300	702928.912000	9.80	
	62	-77537.759	89652.696	697856.585664	0.73	
	55	-77537.216	89652.201	-488873.452053	6.79	
	HH23	-77543.212	89649.010	-552058.603580	2.31	
234-8	R54+29.9	-77543.374	89651.318	-172220.181876	2.86	
	R54+30.2	-77545.133	89653.580	-199479.215500	7.83	
			倍面積	79.011651		
			面積	39.5058255		
			地積	39.50		m ²
地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
234-8	41	-77569.438	89629.083	-2152263.170079	1.36	
	HH22	-77569.866	89630.381	440981.474520	6.45	
	R55+7.00	-77564.518	89633.999	1007575.782759	7.00	
	R55	-77558.625	89637.778	1673088.126370	16.11	
	54	-77545.853	89647.604	-969359.542052	29.98	
			倍面積	23.671518		
			面積	11.8357590		
			地積	11.83		m ²
地番	公積	Xn	Yn	総計	面積	地積
234-4	①	931.814330		51.3415845		
				880.4732455		
				880.47		m ²

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『地積測量図』を70%に縮小して作成しました。

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(平成14年3月25日作製)

登記年月日：平成12年6月20日

平成12年6月20日登記

建物図面
各階平面図

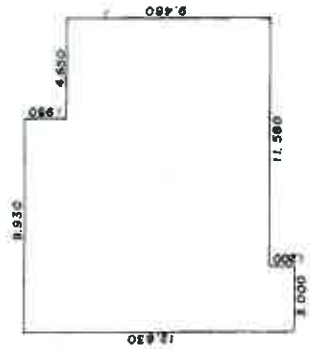
家屋番号 234番4

6011537

建物の所在 東京都江戸川区南葛2丁目2番地4

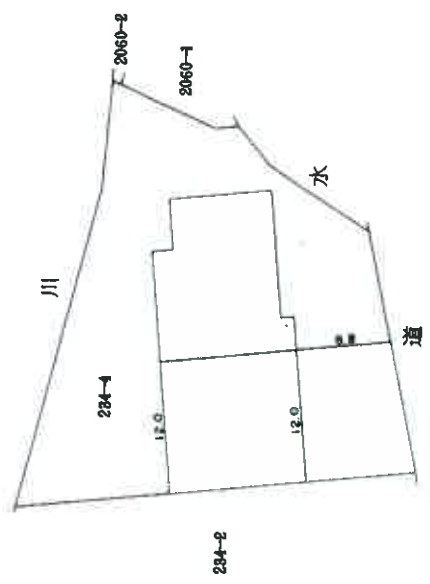
地図番号 広Z145-1 広Z145-8

各階平面図



求積
 $1950 \times 9980 = 19368500$
 $9480 \times 14580 = 138218400$
 $1200 \times 3000 = 3600000$
 161181900

床面積 161.18㎡



(定規製)

(日国通12)

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
年6月19日作製			

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『建物図面』を70%に縮小して作成しました。