

## 期間入札の公告

令和 8年 3月19日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月11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 4月21日 午前10時00分から 令和 8年 4月21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 8年 3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)
1~3	1,210,000 968,000	一括	242,000	55,522	0
1	730,000				
2	200,000				
3	280,000				
備考	3回目 (補充評価)				



## 物 件 目 録

- 1 所 在 大田市川合町川合字長田  
地 番 1 3 3 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 5 8 8 . 5 1 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 大田市川合町川合字長田  
地 番 1 3 3 3 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 4 7 . 4 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
- 3 所 在 大田市川合町川合字長田 1 3 3 3 番地 1  
家屋 番号 1 3 3 3 番 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 9 2 . 3 5 平方メートル  
2階 5 9 . 2 2 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・波板葺2階建  
床 面 積 1階 約 1 1 1 . 7 7 平方メートル  
2階 5 9 . 2 2 平方メートル  
所有者 B



## 物 件 明 細 書

令和 6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

---

---

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 大田市川合町川合字長田  
地 番 1 3 3 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 5 8 8 . 5 1 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 大田市川合町川合字長田  
地 番 1 3 3 3 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 4 7 . 4 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
- 3 所 在 大田市川合町川合字長田 1 3 3 3 番地 1  
家屋 番号 1 3 3 3 番 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 2 . 3 5 平方メートル  
2 階 5 9 . 2 2 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・波板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 約 1 1 1 . 7 7 平方メートル  
2 階 5 9 . 2 2 平方メートル  
所有者 B

令和6年(ケ)第 5号  
令和6年 4月 18日受理  
令和6年 6月 5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 大田市川合町川合字長田  
地 番 1 3 3 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 5 8 8 . 5 1 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 大田市川合町川合字長田  
地 番 1 3 3 3 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 4 7 . 4 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
- 3 所 在 大田市川合町川合字長田 1 3 3 3 番地 1  
家屋 番号 1 3 3 3 番 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 2 . 3 5 平方メートル  
2 階 5 9 . 2 2 平方メートル  
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大田市川合町川合1333番地1 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)		
土地	物件 1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1、2) <input type="checkbox"/> 通路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 破産者B(破産管財人弁護士C) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者破産者Aに対する下記建物の敷地利用権は無償の使用借		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: 居宅・店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・波板葺 2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約111.77㎡(約19.42㎡増築) 2階 59.22㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 破産者B(破産管財人弁護士C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (Bの妻)</p>	<p>私はBの妻です。Bは体調が悪く入院していますが、本件建物に2人で居住しています。</p> <p>本件建物の増築部分(物置)は、東西の天井が落ちていて、西側は雨漏りがあります(写真10、11)。2か所壁紙が割れている所がありますが、地震でそうになりました(写真9、18)。その他は特に不具合はありません。居室は全部和室に変えており、畳が敷いてあります。</p>
<p>■ C (破産管財人)</p>	<p>私は所有者A、Bの破産管財人です。本件建物はA、Bが住んでいますが、不動産管理も兼ねて無償の使用借で居住を認めています。</p>

(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)

## 執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

物件1、2土地は一体の土地として物件3建物の敷地となっている。

(接道)

本件1、2土地は東側を幅員約10メートルの国道と接している(1333番3土地は国道の一部である。)

また、物件1土地は西側を水路を挟んで幅員約2mの道に接している。

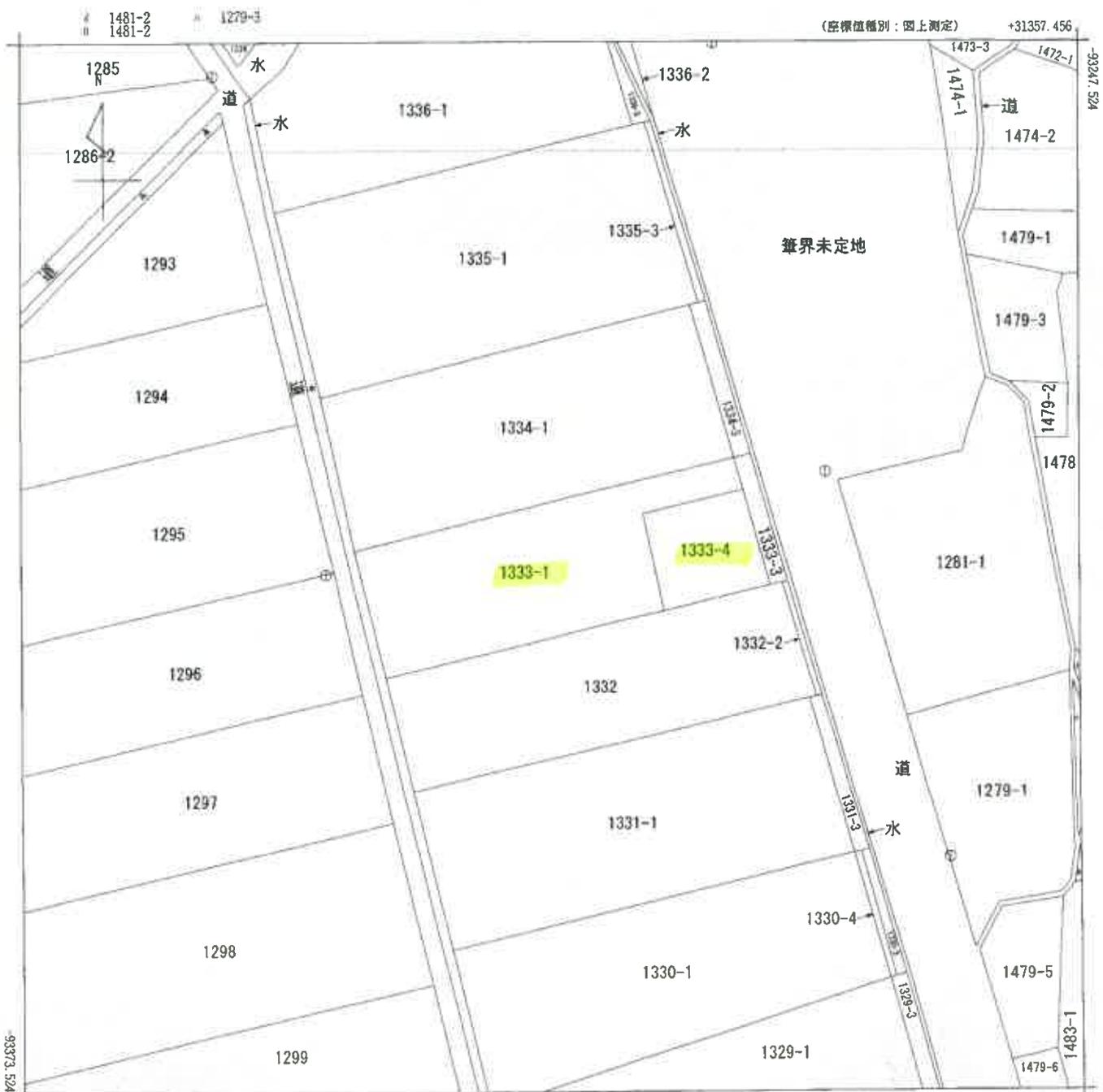
(注釈)

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
R6年4月22日(月) 15:50 ~16:00	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
R6年4月23日(火) 15:05 ~15:10	執行官室	電話(A)
同日 15:15 ~15:20	執行官室	電話(C)
R6年4月25日(木) 10:50 ~11:10	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R6年5月16日(木) 13:20 ~14:30	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
(特記事項)		



地番区域見出  
川合町川合

請求部	所在	大田市川合町川合字長田				地番	1333番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月			備付年月日(原図)	昭和55年4月1日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。  
 (松江地方務局出雲支局管轄)  
 令和6年4月25日  
 松江地方務局

請求番号: 9-1  
(1/1)

登記官



縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

公用

登記年月日：昭和61年6月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
（松江地方法務局出雲支局管轄）  
令和6年4月25日 松江地方法務局

登記官

(7枚目)

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

S61.6.30

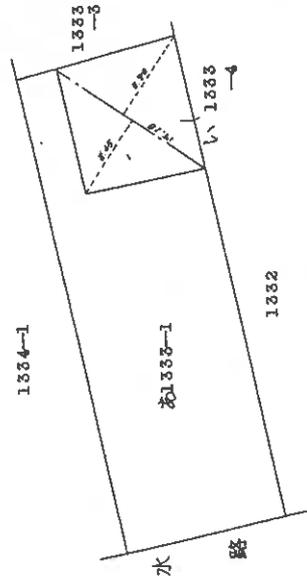
地積測量図

地積番号 1333-4

地積番 1333-1

土地の所在 大田市川合町川合字長田

地図番号 大G34-2



い 1333-4

$17.10 \times 8.45 = 144.4950$

$17.10 \times 8.80 = 150.4800$

計 294.9750

二 除 147.4875

地積 147.48㎡

あ 1333-1

$736 - 147.4875 = 588.5125$

地積 588.51㎡

012380

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺
			1/500

昭和61年6月21日(作製)

0278164

(五葉紙)

登記年月日：昭和61年6月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(松江地方方法務局出算支局管轄)  
令和6年4月25日 松江地方方法務局

登記官

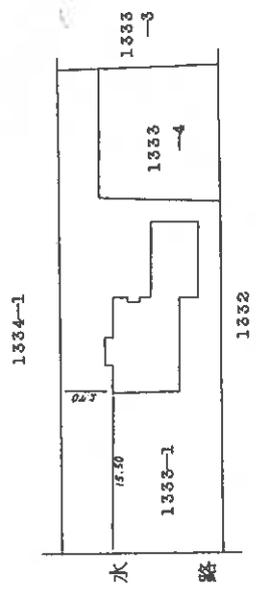
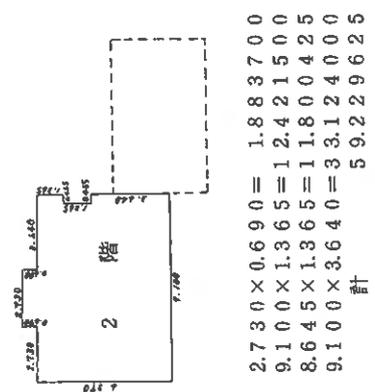
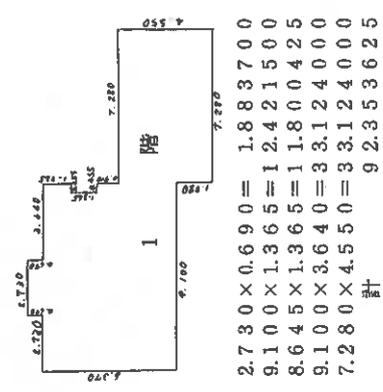
(8枚目)

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

建築物各階平面図

家屋番号 1333-1  
建築物の所在 大田市川合町川合字長田1333番地1  
地図番号 大G34-2

各階平面図



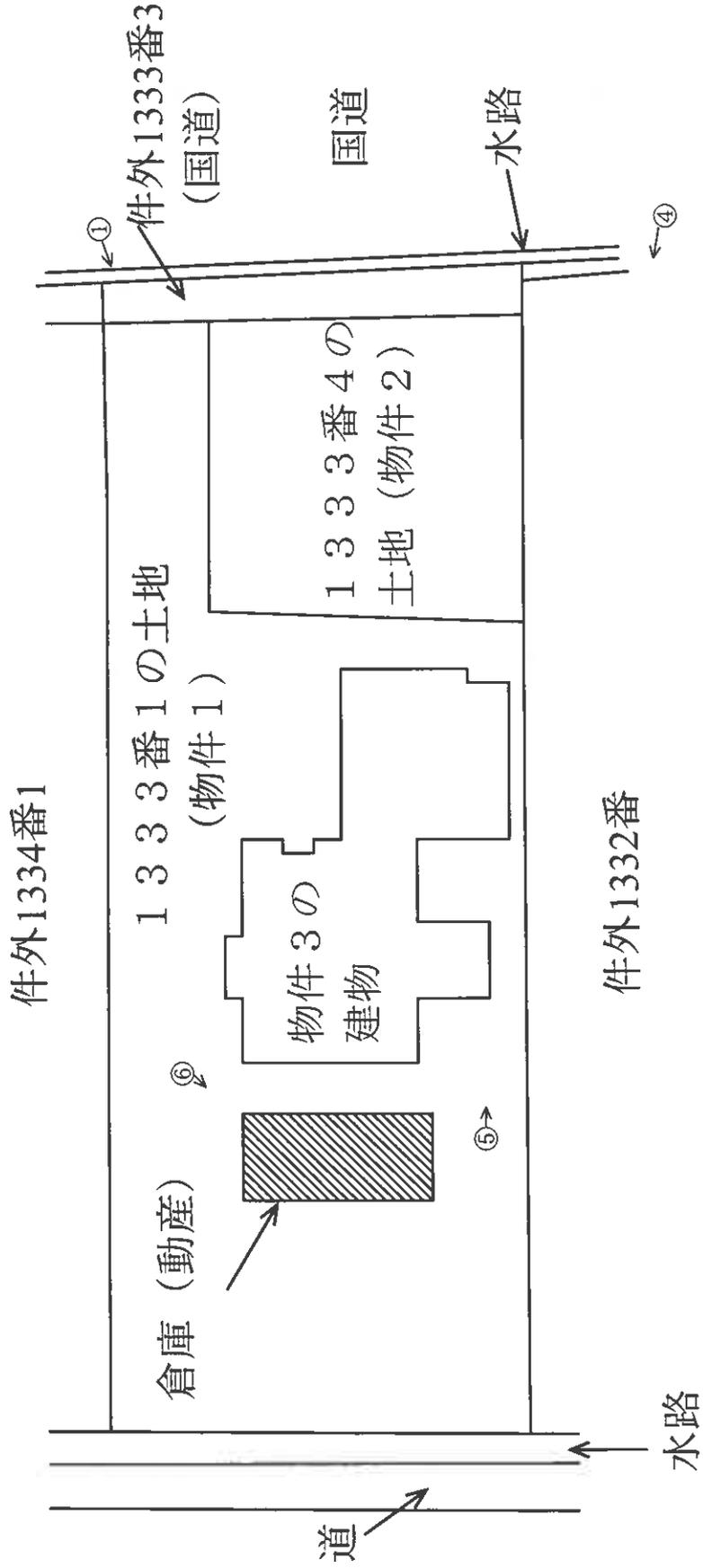
(目録表12)

(表裏表)

作製者 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
61年6月27日(作製)	0056058		

# 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。

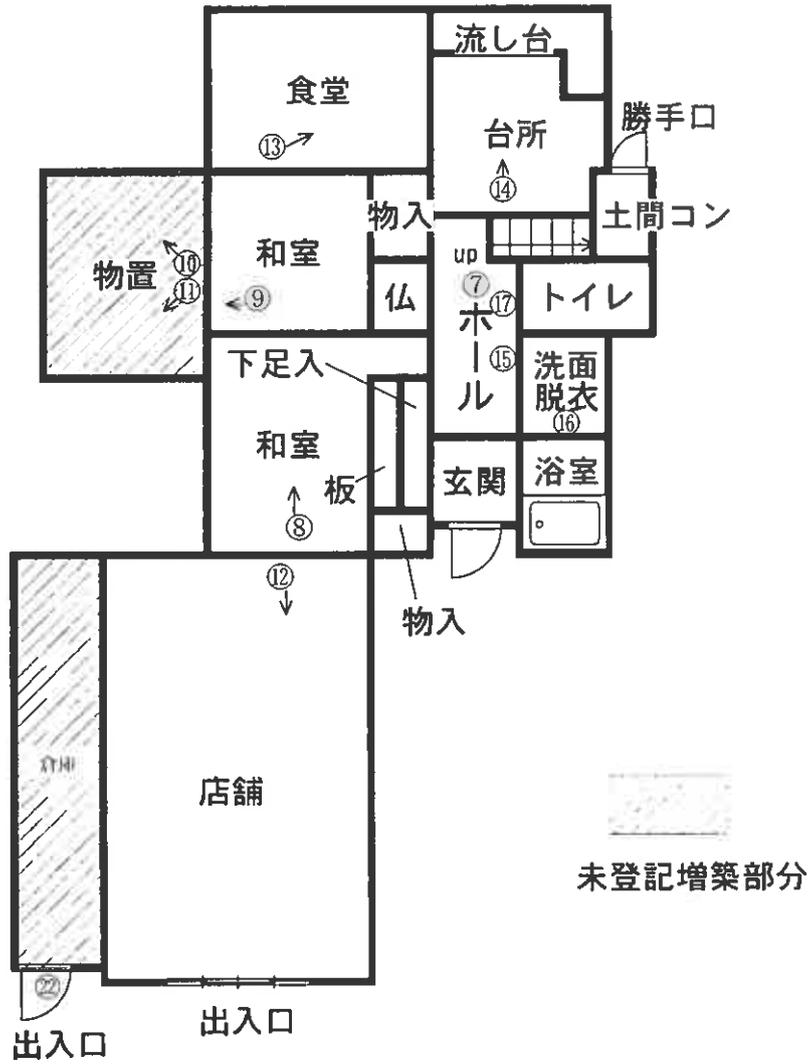


( 9 枚目)

# 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。

## 物件 3 (1階)



## (2階)



○ = 写真番号, 撮影位置

写真1



写真2

電柱は隣地に存する。



写真3

物件1土地と道との高低差は約1.4m。



写真4



写真5



写真6

プレハブ倉庫(動産)



写真7



写真8



写真9



写真10

増築部分(物置)西側

天井が落ちて、若干の  
雨漏りがある。



写真11

増築部分(物置)東側

天井は落ちているが、今  
のところ雨漏りはない。



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21





競売評価 第25005号  
令和6年(ケ)第5号  
令和5年5月16日 現地調査  
令和6年8月25日 評価  
令和7年11月23日 補充評価

松江地方裁判所 民事部 御中

## 評価書(補充)

評価人 不動産鑑定士

清原 至

## 第1 評価額

一括価格	
金 1,210,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 730,000円
物件2(土地)	金 200,000円
物件3(建物)	金 280,000円

- ①一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

従前の評価における諸条件を前提として、前回までの期間入札及び特別売却で買受人が現れなかった事実をふまえ、期間の経過及び市場性の変動を考慮した修正価格を求める。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 番地 目地 積	大田市川合町川合字長田 1333番1 宅地 588.51㎡	同左
2	所在地 番地 目地 積	大田市川合町川合字長田 1333番4 宅地 147.48㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大田市川合町川合字長田1333番地1 1333番1 居宅・店舗 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.35㎡ 2階 59.22㎡	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・ 波板葺2階建 1階 約111.77㎡
番号	特記事項		
3	・ 物件3の建物は増築されており、1階の未登記増築部分が約19.42㎡である。		

## 第4 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, 2)

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	8,700	1.00	588.51	0.90	4,610,000
2	8,700	1.00	147.48	1.00	1,280,000

#### 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。  
地価公示 島根大田-2

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 $a \times b \times c \times d = \text{ア}$
13,000円/㎡	$\frac{97.3}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{143}$	8,700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: + 0.02 (南東道路+2)

◇ 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, 2の個別的要因

方位	1.00
二方路地	1.00
相乗積	1.00

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3)

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
3	170,000	170.99	0.035	1,020,000

ウ 現価率

経過年数	経済的残存耐用年数	経済的全耐用年数	残価率	観察減価
40年	0年	25年	5%	30%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.035}$$

## 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	0.10	使用借権	460,000
2	1,280,000	0.10	使用借権	130,000
合計				590,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	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	-460,000	/	0.70	0.25	730,000
2	1,280,000	-130,000	/	0.70	0.25	200,000
3	1,020,000	+590,000	1.00	0.70	0.25	280,000
一括価格(合計)						1,210,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特殊用途物件(店舗・住宅)であることから需要者が限定され市場性が劣ること等を考量のうえ査定した。

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5 参考価格資料

### 1 地価公示価格 [ 島根大田-2 ]

所 在 : 大田市久手町波根西字久手2111番  
価 格 : 13,000円/㎡  
位 置 : JR山陰本線「久手」駅 500m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 280㎡  
供給処理施設: 水道  
接 面 道 路 : 南東4.3m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域  
第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

以上

競売評価 第24004号  
令和6年(ケ)第5号  
令和5年5月16日現地調査  
令和6年8月25日評価

松江地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清原 至

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,270,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,570,000円
物件2(土地)	金 720,000円
物件3(建物)	金 980,000円

- ①一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	大田市川合町川合字長田 1333番1 宅地 588.51㎡	同左
2	所在地 地目 地積	大田市川合町川合字長田 1333番4 宅地 147.48㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大田市川合町川合字長田1333番地1 1333番1 居宅・店舗 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.35㎡ 2階 59.22㎡	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・ 波板葺2階建 1階 約111.77㎡
番号	特記事項		
3	・ 物件3の建物は増築されており、1階の未登記増築部分が約19.42㎡である。		

#### 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, 2)

位置・交通	JR山陰本線「大田市」駅の南方・道路距離約5.2km 最寄バス停「繩手」の南方・道路距離約100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、店舗等が混在する住商混在地域	
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	非線引都市計画区域 — 70% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	物件1 588.51㎡ 物件2 147.48㎡ 合計 735.99㎡ ほぼ長方形 間口約15.6m、奥行平均約47m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側幅員約10m舗装国道 西側幅員約2m舗装市道 東側道路面に等高 西側道路面より約0m～1.4m高 二方路地
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅、田 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし(汲み取り式) (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。	
土壌汚染等	従前の土地利用は田であったと推定される。土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しない。県央保健所で聴取したところ、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設には該当しないとのことである。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東側道路は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。西側道路は、建築基準法上の道路には該当しない。</li> <li>・ 倉庫(動産)が存する。</li> <li>・ 大田市教育部石見銀山課で聴取したところ、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとのことである。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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(登記記載): 昭和61年2月13日 新築 経過年数: 39年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板・波板葺 外 壁 : 吹付タイル、トタン等 内 壁 : ビニルクロス貼等 天 井 : ビニルクロス貼、ボード等 床 : 畳、フローリング、カーペット等 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 :
床面積(現況)	1階: 約 111.77㎡ 2階: 59.22㎡ 延床面積: 約 170.99㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅・店舗 間 取 り : 現況調査報告書記載のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成元年及び平成3年頃に1階の倉庫部分と物置部分を増築したものと推定される。</li> <li>・ 1階の物置部分が雨漏りにより、一部が天井落ちしており、内壁の一部も損傷が著しい。</li> <li>・ 1階と2階の和室の壁紙の一部に地震による亀裂がみられる。</li> <li>・ 1階の台所の床板にたわむところがみられる。</li> <li>・ 確認済証(昭和61年1月22日交付) 検査済証の交付なし</li> </ul>

## 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, 2)

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	9,000	1.00	588.51	0.90	4,770,000
2	9,000	1.00	147.48	1.00	1,330,000

#### 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。  
地価公示 島根大田-2

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
13,400円/㎡	$\frac{98.1}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{143}$	9,000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: + 0.02 (南東道路+2)

◇ 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, 2の個別的要因

方位	1.00
二方路地	1.00
相乗積	1.00

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3)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	170,000	170.99	0.035	1,020,000

ウ 現価率

経過年数	経済的残存耐用年数	経済的全耐用年数	残価率	観察減価
39年	0年	25年	5%	30%

$$\text{現価率} = (\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})) \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.035}$$

## 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	4,770,000	0.10	使用借権	480,000
2	1,330,000	0.10	使用借権	130,000
合計				610,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	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	4,770,000	-480,000		1.00	0.60	2,570,000
2	1,330,000	-130,000		1.00	0.60	720,000
3	1,020,000	+610,000	1.00	1.00	0.60	980,000
一括価格(合計)						4,270,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 地価公示価格 [ 島根大田-2 ]

所 在 : 大田市久手町波根西字久手2111番  
価 格 : 13,400円/㎡  
位 置 : JR山陰本線「久手」駅 500m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 274㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 道 路 : 南東4.3m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域  
第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	3,919,476円	
	課税面積	588.51㎡ (1㎡当り 6,660円)
物件2	982,216円	
	課税面積	147.48㎡ (1㎡当り 6,660円)
物件3	1,963,114円	
	課税面積	170.73㎡ (1㎡当り 11,498円)

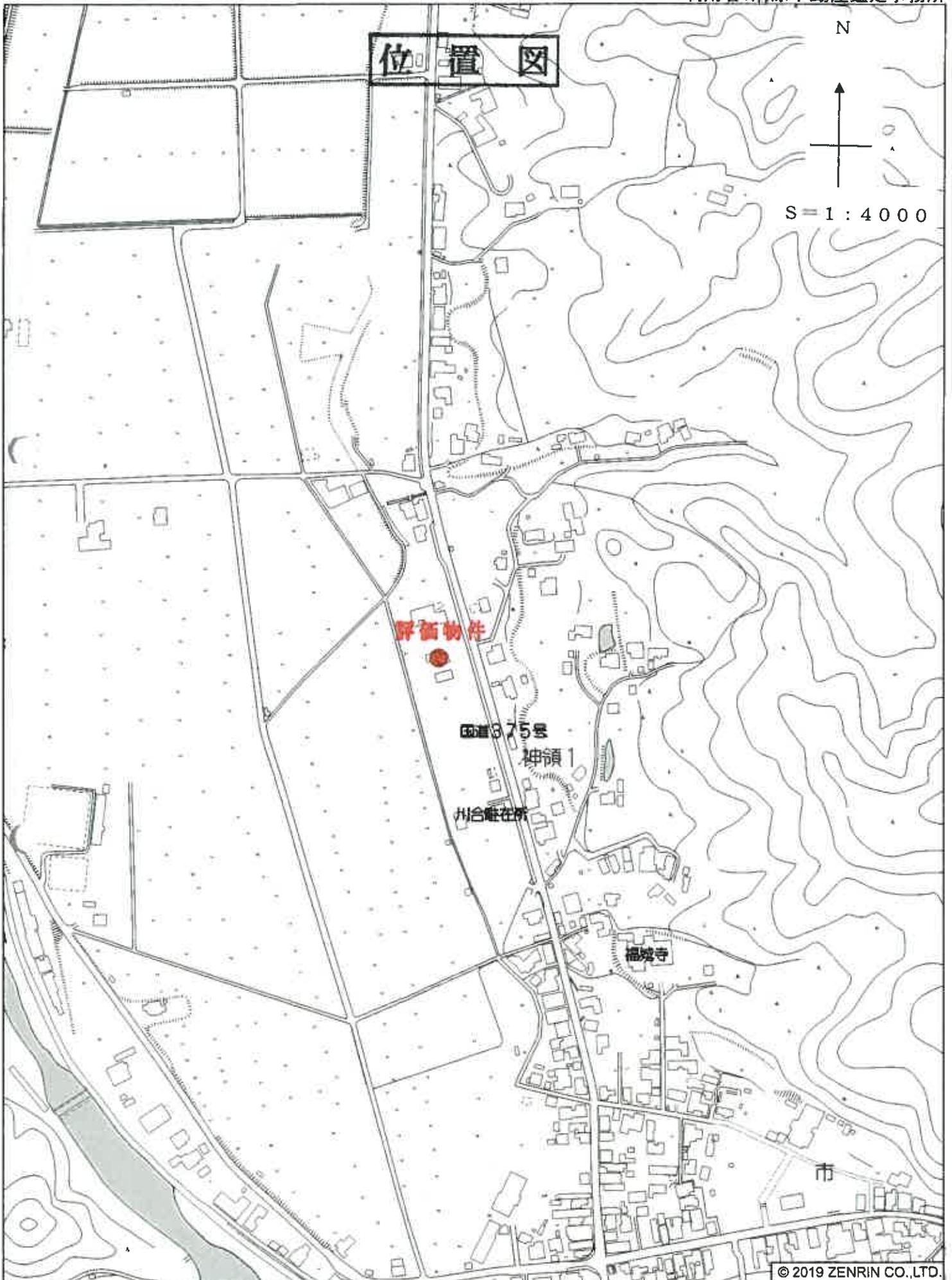
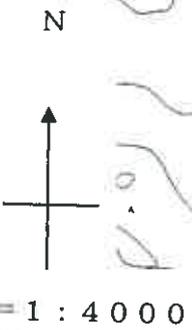
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

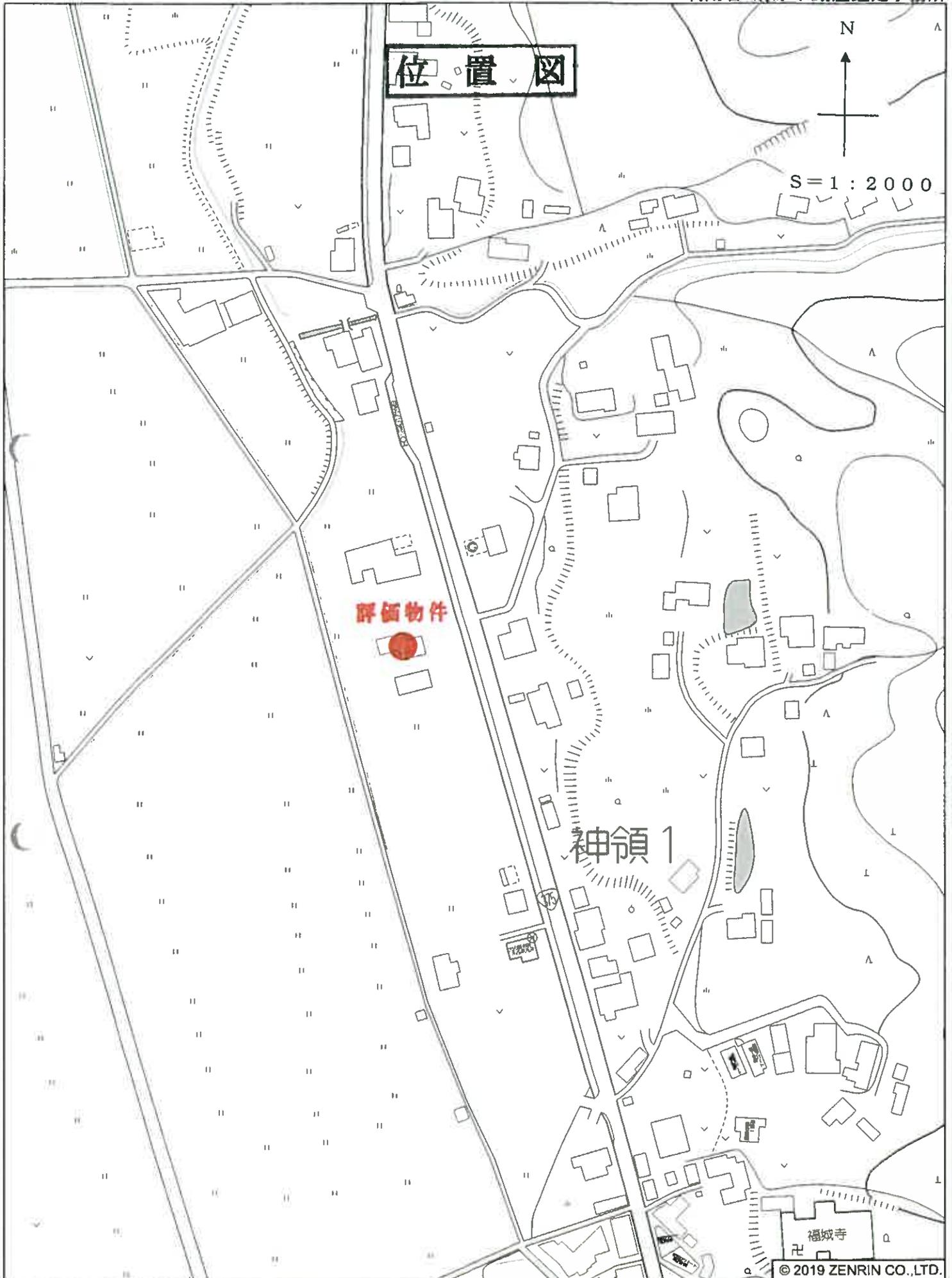
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図

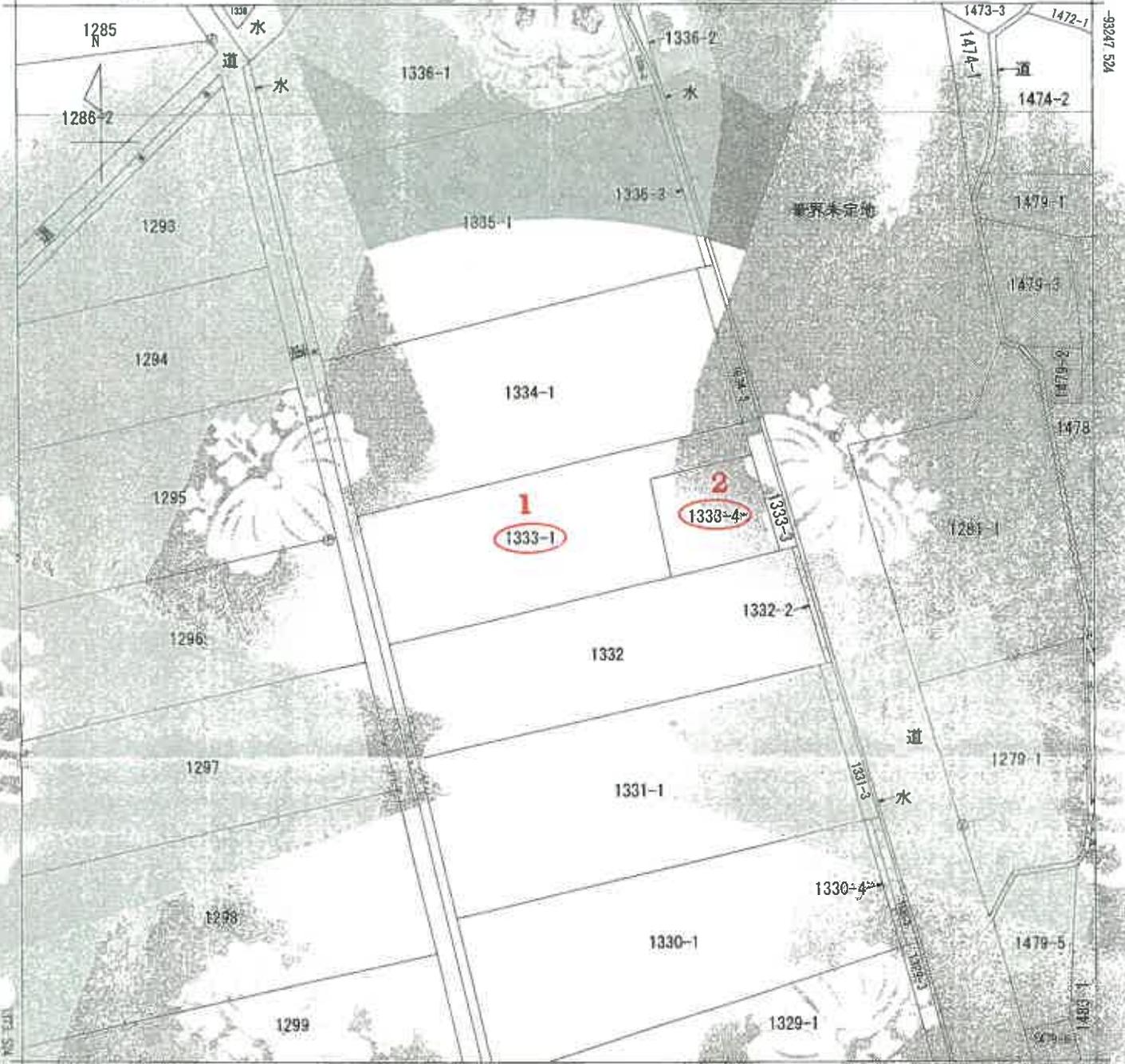




f 1481-1    ^ 1279-3  
g 1481-2

(標高値種別：図上測定)

+31357.456



地番  
川谷町川谷

請求 番号	所在地 大津市川谷町川谷字長前				地番	1333番1	
出 発 日	1/5/63	精 度 分	乙一	地籍 番号 は 記 号	種 別	地籍区	
作 成 年 月 日	昭和49年3月			備 付 年 月 日	昭和55年4月1日		備 記 項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年2月5日  
松江地方税務出張所  
登記課

公 図 写

請求番号：30-1  
(1/1)

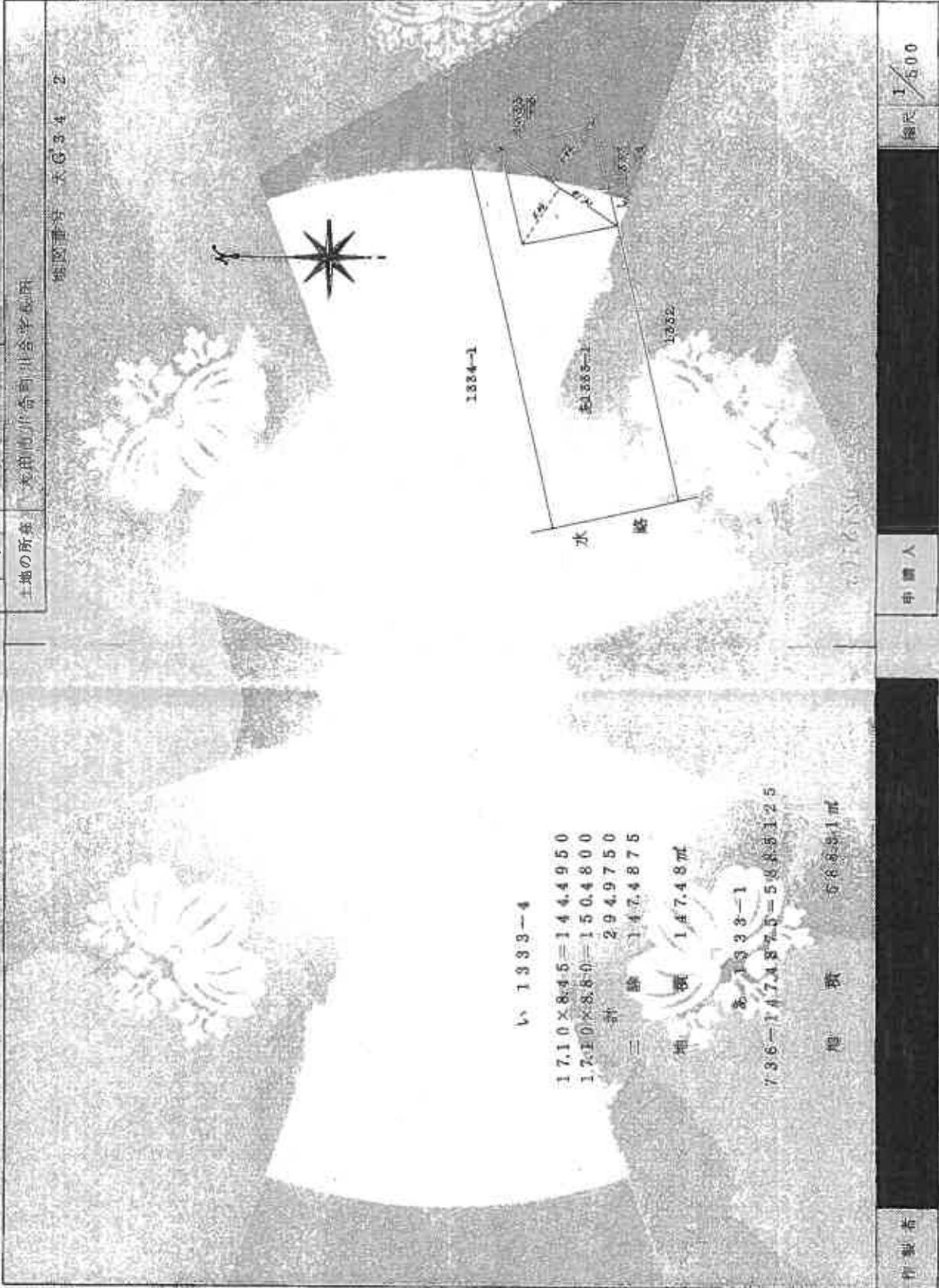
登記年月日：昭和61年6月30日

S61.6.30

# 地積測量図

地積 1333-1  
土地の所在 茨城県北茨城市非合学町四

地図番号 天6334-2



い 1333-4

17.10×8.45=144.4950  
 12.10×8.50=102.8500  
 三 計 294.9750  
 三 除 147.4875

地 積 147.4875

ろ 1333-1

7.36×147.4875=1083.8125

地 積 1083.8125

作業者

申請人

縮尺 1/500

0278164

## 地積測量図写

A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)

請求番号：30-2

登記年月日：昭和61年6月30日

令和6年2月5日 松江地方技務局出資支局

登記

建築物平面図

551.6.20

客屋番号 1333-1

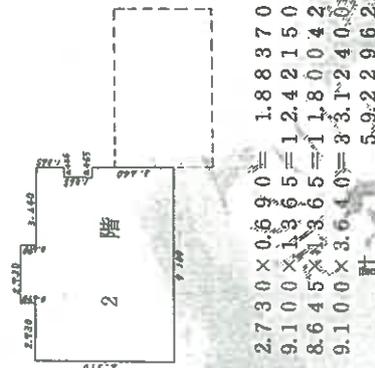
建築物名称 大田市川合町川合字長田1333番地1

地図番号 大G34-2

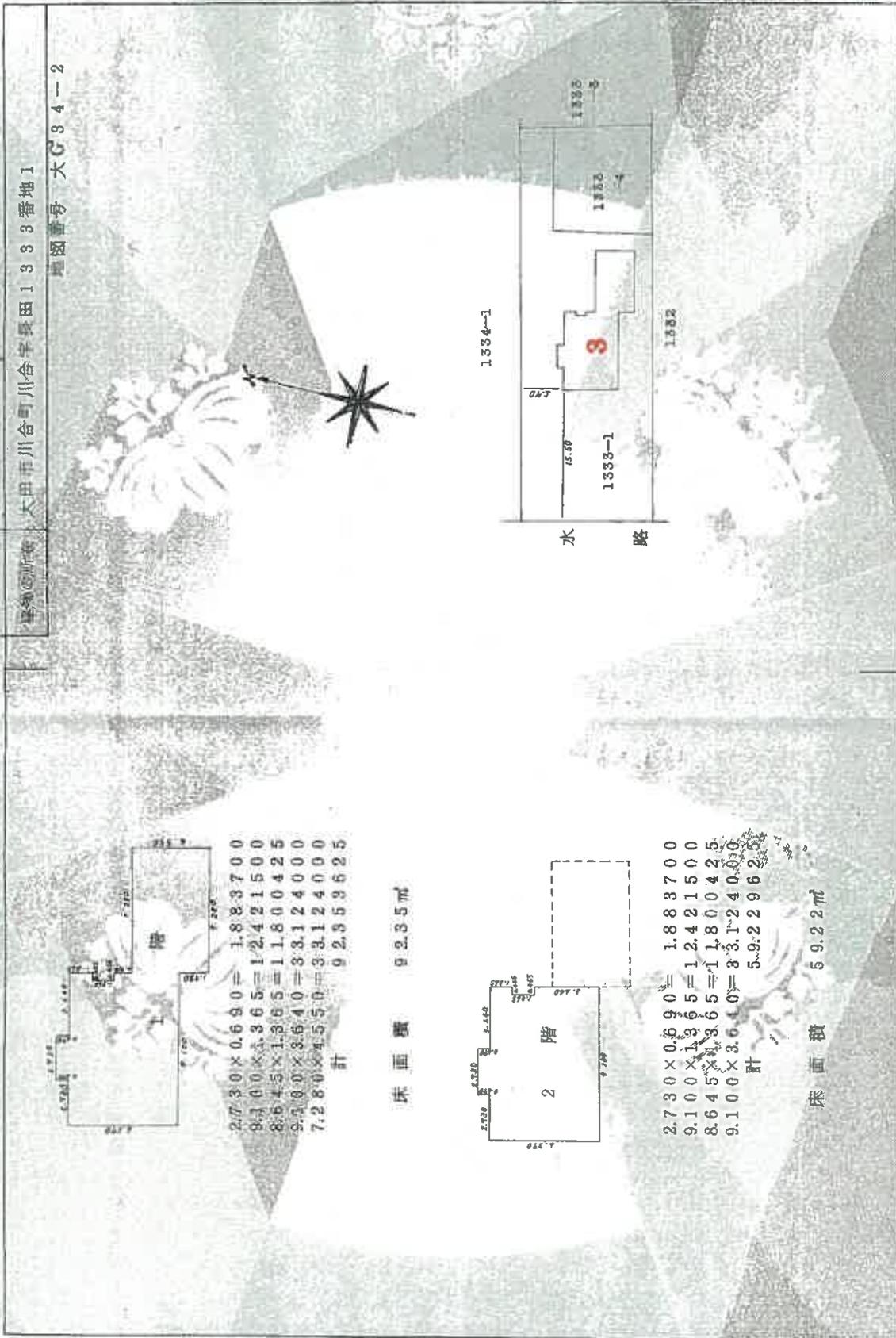
各階平面図



床面積 92.355㎡



床面積 59.22㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図写

建築物平面写

A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)

0056058

202409