

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 4 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 9 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 4 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 1 0 月 1 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 9 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 5 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 8 年 8 月 1 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）
1～3	3,920,000 3,136,000	一括	784,000	165,270	0
1	760,000				
2	1,110,000				
3	2,050,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 安来市植田町字川田 |
| | 地 番 | 296番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 446.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安来市植田町字川田 |
| | 地 番 | 295番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 651.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安来市植田町字川田 296番地1、295番地2 |
| | 家屋 番号 | 296番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 183.04平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約186.04平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

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

【物件番号1】

地籍図上筆界未定である。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | 安来市植田町字川田 |
| | 地 番 | 2 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安来市植田町字川田 |
| | 地 番 | 2 9 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安来市植田町字川田 2 9 6 番地 1、2 9 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 9 6 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 3 . 0 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 8 6 . 0 4 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 28 日受理
令和 7 年 4 月 28 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 | 安来市植田町字川田 |
| | 地 番 | 296番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 446.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安来市植田町字川田 |
| | 地 番 | 295番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 651.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安来市植田町字川田 296番地1、295番地2 |
| | 家屋 番号 | 296番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 183.04平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	安来市植田町296番地1 (住居表示 ☐ あり ☒ 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) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(物件2) ☐ 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(物件1) ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(藍株式会社) ☐ 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 3		
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: 店舗 ☐ 構造: 木造スレート葺平家建 ☒ 床面積: 約186.04㎡(約3㎡増築あり)		
物件目録にない附属建物 ☐ 登記あり ☐ 未登記	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(藍株式会社) ☐ 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
(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
■ A (債務者兼所有者 藍株式会社 の元代表者)	本件建物は現在空店舗の状態で、誰にも貸していません。 1年前までここで藍株式会社が飲食店をしていましたが、会社は破産宣告を受け、現在稼働していません。 7年前に屋根、壁の塗り替えをしました。 増築部分はトイレで、6年くらい前に造りました。 雨漏りはありません。建物は丈夫だと思います。 井戸がどこかにあるそうですが、使ってないのでわかりません。 建物内の動産は会社のものです。 入口付近の電柱は敷地内で、中国電力から年1500円の賃料をいただいています。
■ 藍株式会社 特別代理人B (元破産管財人)	藍株式会社は、令和6年5月に破産宣告、令和7年2月に破産廃止(費用不足)となりました。現在は、清算会社として存立しますが、代表権限のある者はおらず、当職が競売手続の特別代理人となっています。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

本件物件は、現在清算会社としての藍株式会社の所有に属するが、清算人は選任されていない。

(物件)

物件1, 2土地は一体として、物件3建物の敷地となっている。

物件1土地と隣地296番8土地との境界は、公図上は筆界未定地である。296番8は登記上、県の公衆用道路で現況は県道である。現地では本件建物の敷地である物件1土地が県道(側溝を含む)と接する状態にある。両土地の地積測量図はない。物件1土地の法務局備置き建物図面には、敷地として物件1土地の形状が示されている。これは現地の県道の側溝部分とほぼ一致しており、現地に沿って作成したものとみられる。また、これを境界とした場合の両土地の面積に比べると概ね一致していた。よって、これに基づき土地建物位置関係図を作成した。なお、これは物件1土地と隣地296番8土地との境界に近似していると思われるが、明確なことは筆界未定地であるのでわからない。

(接道)

物件1土地は、北西側を幅員約7mの県道(296番8、296番3、296番4土地等を含む)に、南西側を幅員約3mの市道(296番6土地等)と接している。

(注釈)

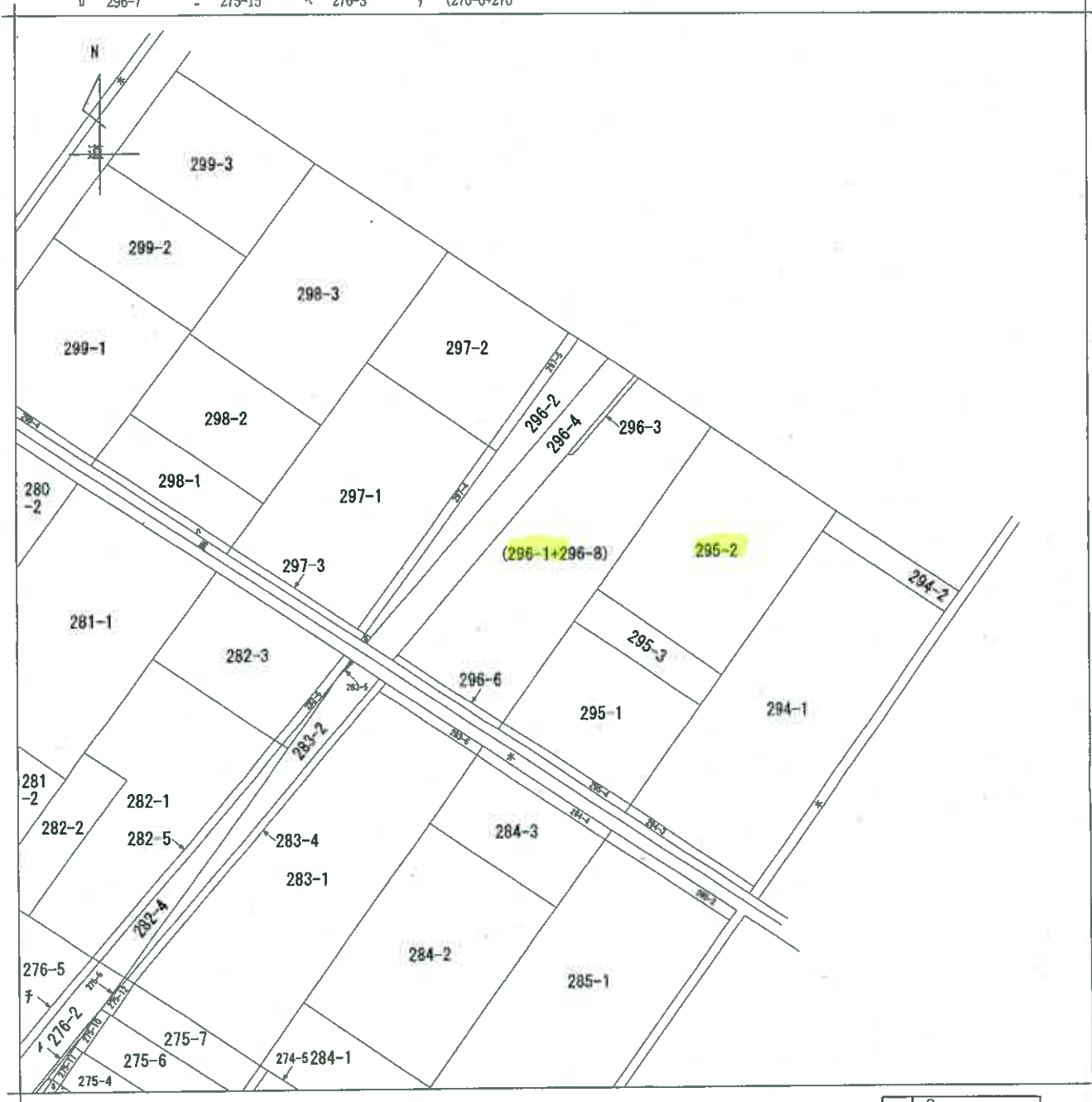
本報告書は、あくまでも現況調査時に関係人等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(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3月31日(月) 14:25 ～14:35	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年4月1日(火) 8:50 ～9:20	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
同 日 15:05 ～15:10	執行官室	電話(B)
R7年4月15日(火) 9:50 ～10:50	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(A)
(特記事項)		

イ 283-3 ハ 298-4 ホ 275-8 ト 276-4 -7)
ロ 296-7 ニ 275-15 ヘ 276-3 チ (276-6+276)



請求部	所在	安来市植田町字川田				地番	296番1			
出力縮尺	1/600	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)			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号: 4-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成14年4月24日

各階平面図

平成元年4月24日登記

家屋番号

296-1

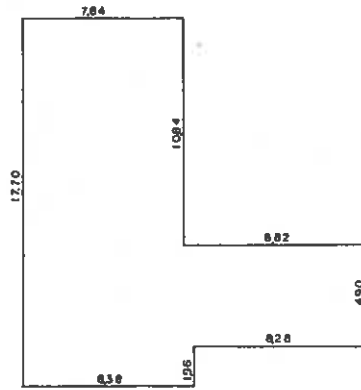
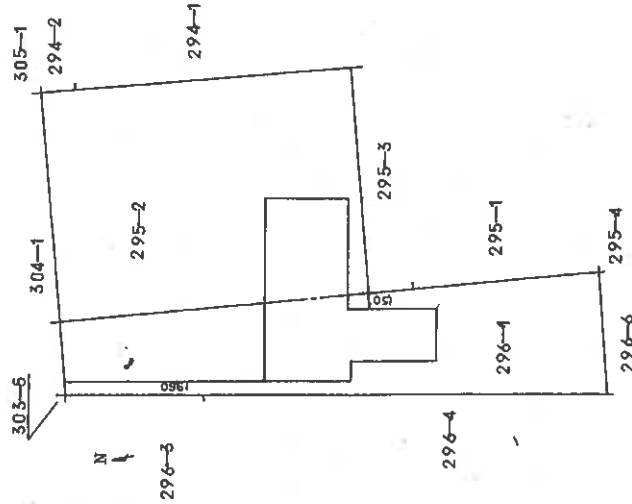
建築物各階平面図

建築物の所在

安来市植田町字川田 296番地1 295番地2

6001802

305-1



求積

838X1.96= 164248

1574X7.84= 1234016

490X882= 432180

合計 1860444

床面積 186044㎡

(日 12)

(定 28)

地番 5 2-28

作製者

士地師士

平成14年4月17日作製

縮尺 1/250 M

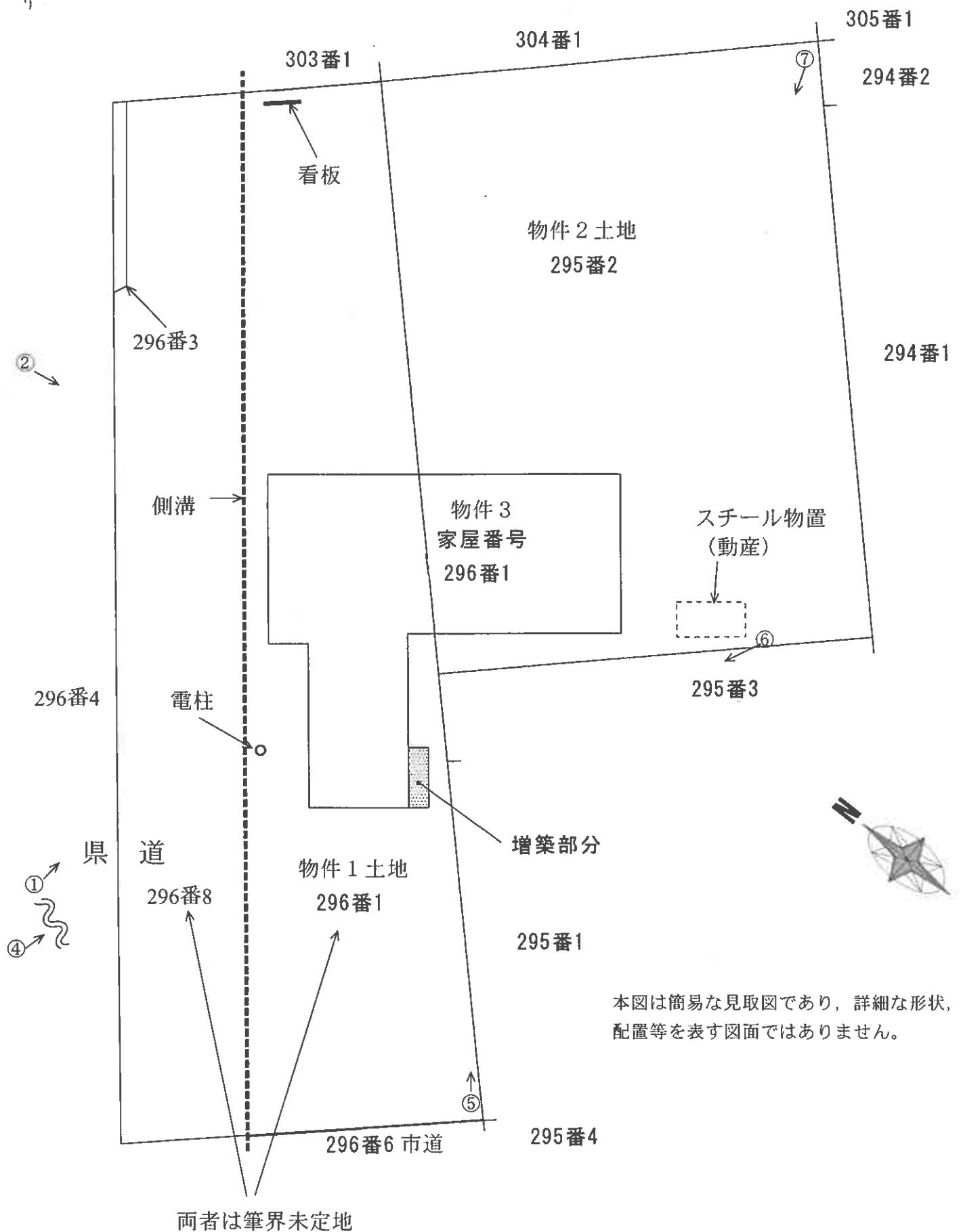
申請人

縮尺 1/500 M

縮小約70%
(A3→A4に縮小)



土地建物位置関係図（見取図）

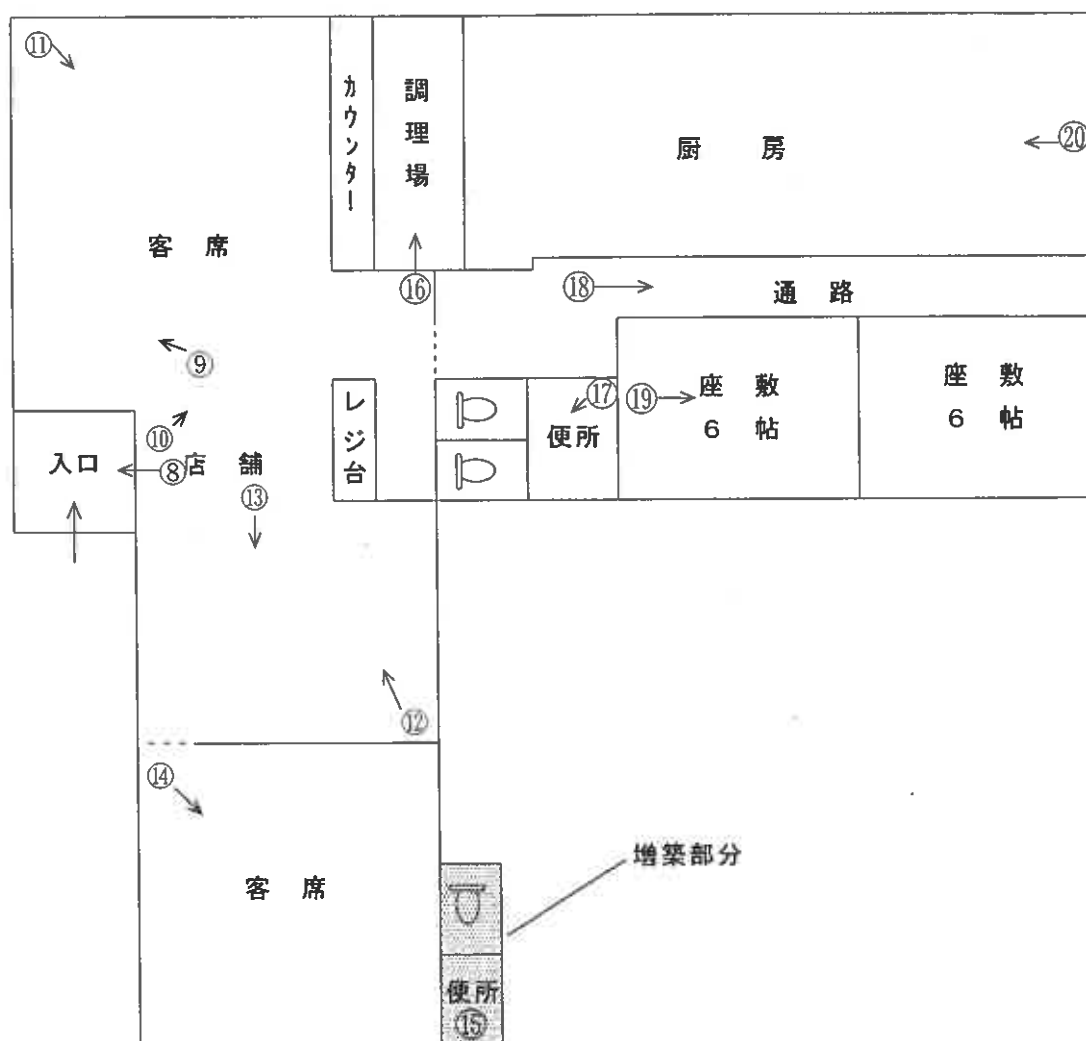


※点線は現況で県道の側溝がある位置であるが、この位置が境界と判断するものではない。

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建物(店舖)



○=写真番号、撮影位置

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

吹き抜け



写真10



写真11



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



令和7年(ケ)第4号

令和8年5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 3,920,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 760,000円
物件2(土地)	金 1,110,000円
物件3(建物)	金 2,050,000円

- ①一括価格は、物件1ないし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及び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	所在地番目積	安来市植田町字川田 296番1 宅地 446.00㎡	同 左
2	所在地番目積	安来市植田町字川田 295番2 宅地 651.00㎡	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安来市植田町字川田296番地1、295番地2 296番1 店舗 木造スレート葺平家建 183.04㎡	現況約186.04㎡
番号	特記事項		
	・ 物件番号3建物は、増築されて現況約186.04㎡となっている。 ・ 物件番号2土地内に動産としてプレハブ造物置(約6㎡規模)が存している。 ・ 物件番号1土地(296番1)と隣接土地(296番8島根県所有地)とは筆界未定地となっている。		

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及び2)

位置・交通	JR山陰本線「荒島」駅の南方・道路距離約5,500m 最寄バス停「飯梨小学校前」の南西方・道路距離約300m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	安来市郊外で住宅や事業所が点在する混在地域であり、標準的使用は500㎡前後の敷地に低層店舗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	市街化調整区域 — 70 % 200 % — —
画地条件	地形 間口奥行 地勢	積状 1,097.00㎡ (1号物件+2号物件) やや不整形 間口約52m、奥行約31m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北西側 幅員約7m 舗装県道 南西側 幅員約3m 舗装市道 ほぼ等高 角地接面
土地の利用状況等	☆ 後記物件3建物の敷地として利用されている。 ☆ 隣地は農地や未利用地である。 ☆ 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(戸別浄化槽地域) (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。 ・物件番号1土地と隣接土地は筆界未定地となっている。	

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): 平成元年4月17日 新築 経過年数: 37 年 経済的残存耐用年数: ほぼ満了
仕 様	構 造: 木造平家建 屋 根: スレート葺 外 壁: サイディング壁 内 壁: クロス貼り、ボード張り、塗り壁 天 井: クロス貼り、ボード張り 床 : 畳、ジュータン、コンクリート 設 備: 電気、衛生、給排水 そ の 他: —
床面積(現況)	約186.04㎡
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	使用資材は店舗建物として普通品等である。
保守管理の状態	現況空家で、老朽化が進み保守管理の状態に劣っている。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 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及び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	13,400	0.85	446.00	1.00	5,080,000
2	13,400	0.85	651.00	1.00	7,415,000
合計					12,495,000

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)－9

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
15,500円/㎡	$\frac{98.4}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{113}$	13,400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及び2の個別的要因

符 号	物件1	物件2
地積規模	0.90	0.90
不整形	0.93	0.93
接面方位	1.00	1.00
角 地	1.01	1.01
相乗積	0.85	0.85

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	155,000	186.04	0.02	577,000

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
37年	0年	37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)≒ 0.02

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	5,080,000	0.50	法定地上権	2,540,000
2	7,415,000	0.50	法定地上権	3,708,000
合計				6,248,000

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	5,080,000	-2,540,000		0.50	0.60	760,000
2	7,415,000	-3,708,000		0.50	0.60	1,110,000
3	577,000	+6,248,000	1.00	0.50	0.60	2,050,000
一括価格(合計)						3,920,000

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9]

所 在：安来市中津町字川西491番7
価 格：15,500円/㎡
位 置：JR山陰本線「荒島」駅の南南東方約2,800m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：211㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南西方幅員約4m舗装市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(70%, 200%)
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並び周囲に空地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	4,446,620円	
課税面積	446.00㎡	(1㎡当り 9,970円)
物件2	6,490,470円	
課税面積	651.00㎡	(1㎡当り 9,970円)
物件3	2,573,637円	
課税面積	183.04㎡	(1㎡当り 14,061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7年(ケ)第4号
令和7年4月15日現地調査
令和7年5月1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 8,180,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,560,000円
物件2(土地)	金 2,270,000円
物件3(建物)	金 4,350,000円

- ①一括価格は、物件1ないし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及び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 在番 目積	安来市植田町字川田 296番1 宅地 446.00㎡	同 左
2	所在地 在番 目積	安来市植田町字川田 295番2 宅地 651.00㎡	同 左
3	所 在 家屋番 種 号 構 類 造 造 床 面 積	安来市植田町字川田296番地1、295番地2 296番1 店舗 木造スレート葺平家建 183.04㎡	現況約186.04㎡
番号	特記事項		
	・ 物件番号3建物は、増築されて現況約186.04㎡となっている。 ・ 物件番号2土地内に動産としてプレハブ造物置(約6㎡規模)が存している。 ・ 物件番号1土地(296番1)と隣接土地(296番8島根県所有地)とは筆界未定地となっている。		

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及び2)

位置・交通	JR山陰本線「荒島」駅の南方・道路距離約5,500m 最寄バス停「飯梨小学校前」の南西方・道路距離約300m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	安来市郊外で住宅や事業所が点在する混在地域であり、標準的使用は500㎡前後の敷地に低層店舗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	市街化調整区域 — 70 % 200 % — —
画地条件	地積形状 間口奥行 地勢	1,097.00㎡ (1号物件+2号物件) やや不整形 間口約52m、奥行約31m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北西側 幅員約7m 舗装県道 南西側 幅員約3m 舗装市道 ほぼ等高 角地接面
土地の利用状況等	☆ 後記物件3建物の敷地として利用されている。 ☆ 隣地は農地や未利用地である。 ☆ 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(戸別浄化槽地域) (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。 ・物件番号1土地と隣接土地は筆界未定地となっている。	

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): 平成元年4月17日 新築 経過年数: 36 年 経済的残存耐用年数: ほぼ満了
仕 様	構 造: 木造平家建 屋 根: スレート葺 外 壁: サイディング壁 内 壁: クロス貼り、ボード張り、塗り壁 天 井: クロス貼り、ボード張り 床 : 畳、ジュータン、コンクリート 設 備: 電気、衛生、給排水 そ の 他: —
床面積(現況)	約186.04㎡
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	使用資材は店舗建物として普通品等である。
保守管理の状態	現況空家で、老朽化が進み保守管理の状態に劣っている。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 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及び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	13,700	0.85	446.00	1.00	5,194,000
2	13,700	0.85	651.00	1.00	7,581,000
合計					12,775,000

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)－9

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
15,800円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{113}$	13,700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: 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及び2の個別的要因

符 号	物件1	物件2
地積規模	0.90	0.90
不整形	0.93	0.93
接面方位	1.00	1.00
角 地	1.01	1.01
相乗積	0.85	0.85

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	155,000	186.04	0.03	865,000

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
36年	0年	36年	5%	40%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.03}$$

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	5,194,000	0.50	法定地上権	2,597,000
2	7,581,000	0.50	法定地上権	3,791,000
合計				6,388,000

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	5,194,000	-2,597,000		1.00	0.60	1,560,000
2	7,581,000	-3,791,000		1.00	0.60	2,270,000
3	865,000	+6,388,000	1.00	1.00	0.60	4,350,000
一括価格(合計)						8,180,000

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)－9]

所 在：安来市中津町字川西491番7
価 格：15,800円/㎡
位 置：JR山陰本線「荒島」駅の南南東方約2,800m(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：211㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南西方幅員約4m舗装市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(70%, 200%)
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並び周囲に空地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

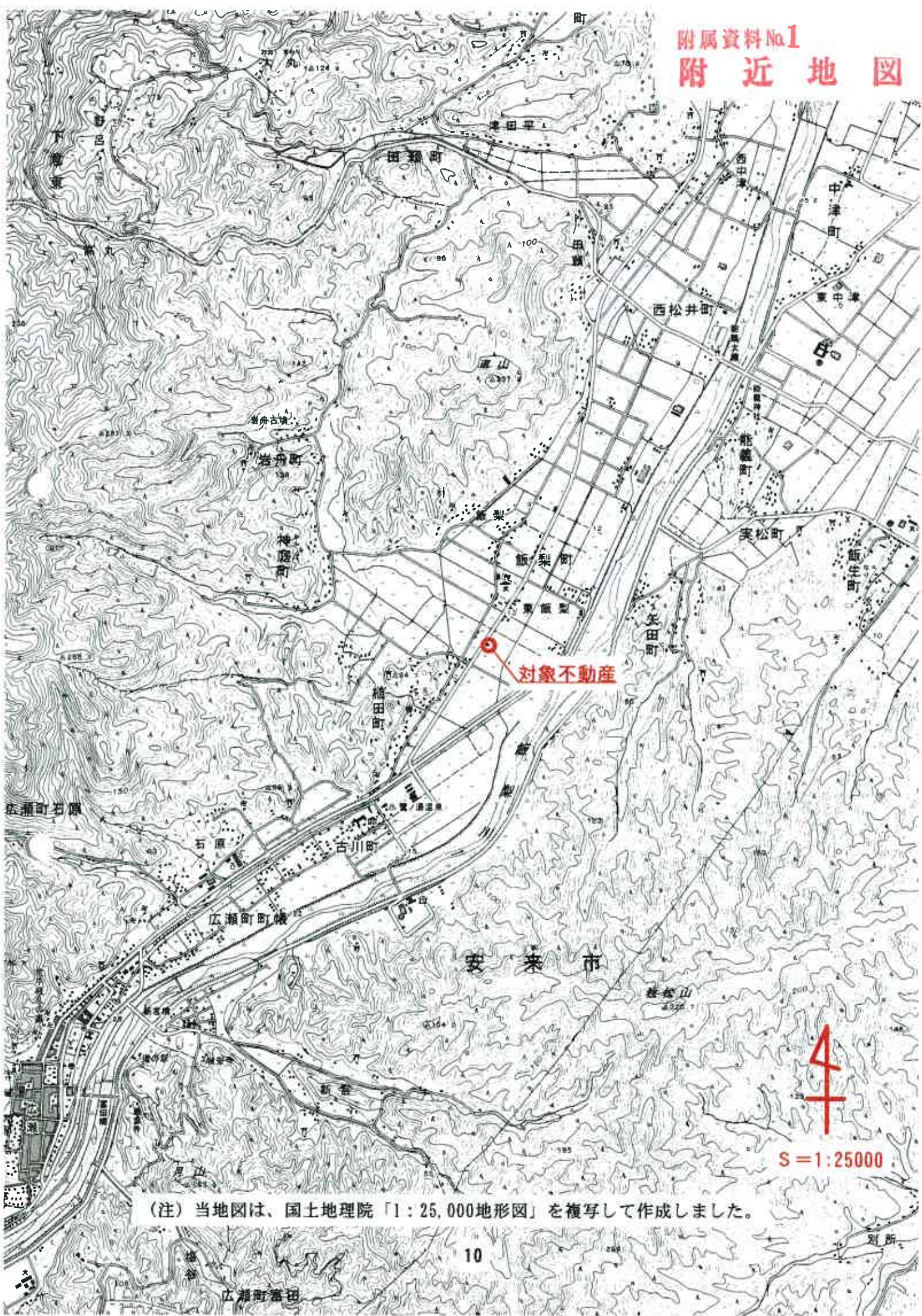
物件1	4,446,620円	
課税面積	446.00㎡	(1㎡当り 9,970円)
物件2	6,490,470円	
課税面積	651.00㎡	(1㎡当り 9,970円)
物件3	2,573,637円	
課税面積	183.04㎡	(1㎡当り 14,061円)

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 建物図面

以上



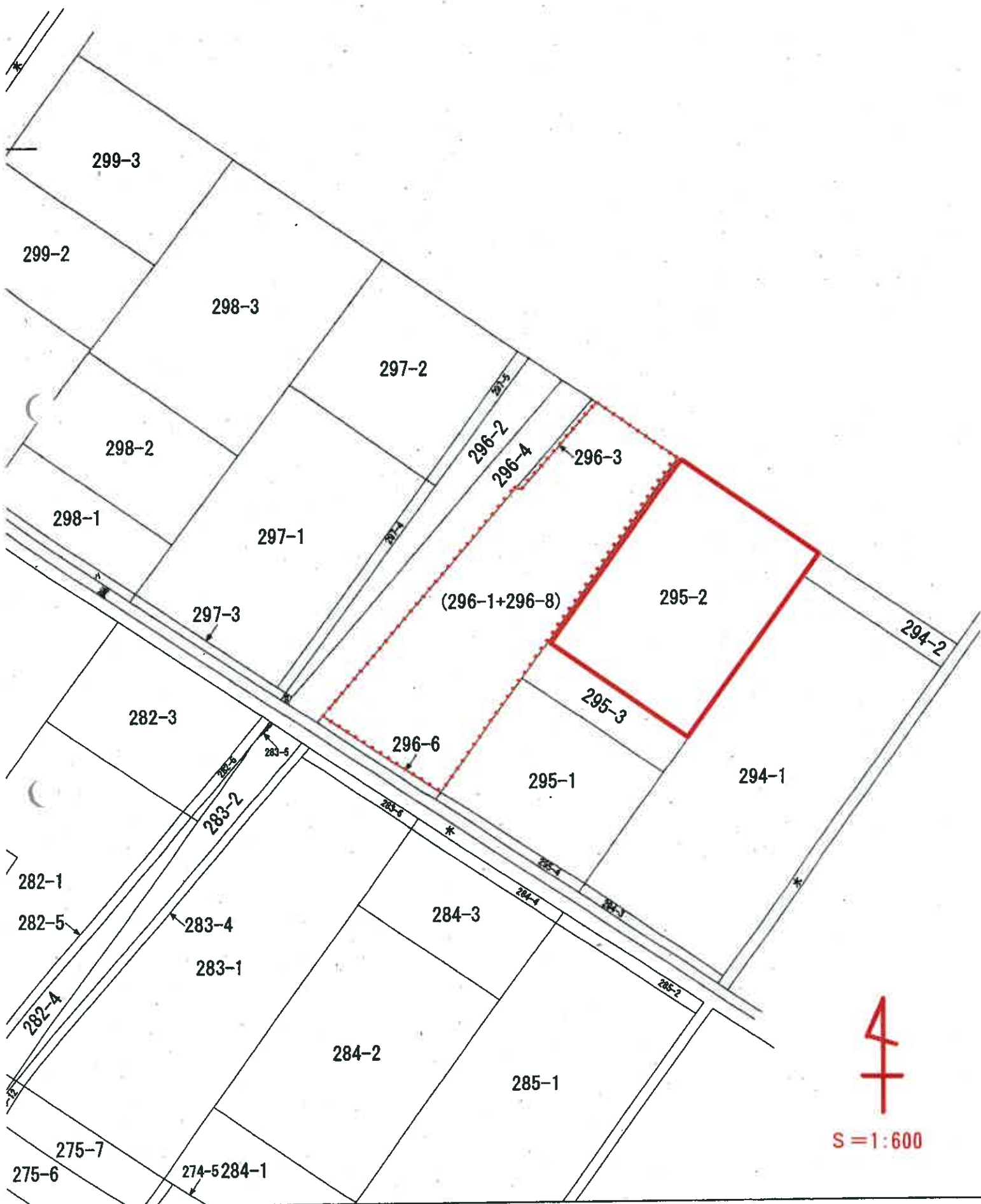
対象不動産

4

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。

283-3 296-7 ハ 298-4 275-15 ホ 275-8 276-3 ト 276-4 (276-6+276-7) -7)



4

S=1:600

登記年月日：平成1年4月24日

公用

各階平面図

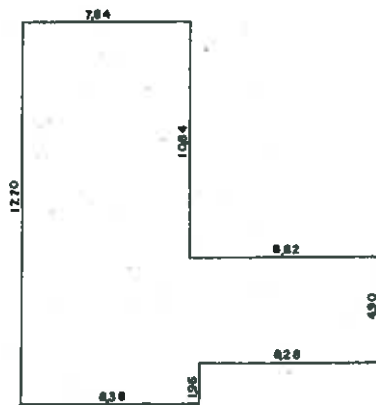
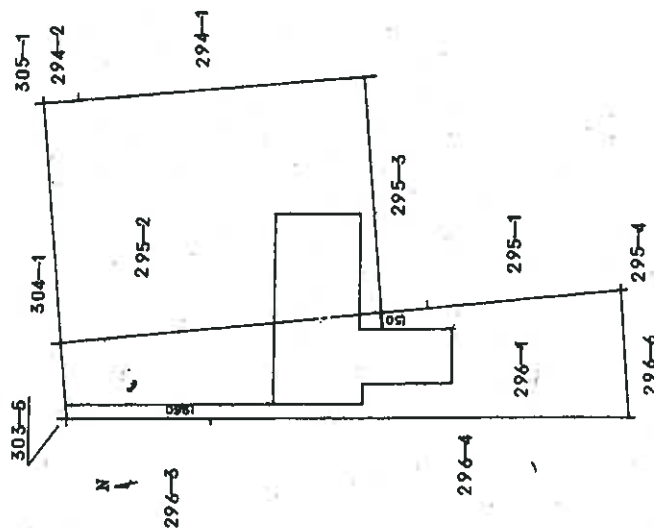
平成元年4月24日登記

建物平面図

家屋番号 296-1

建物の所在 安来市権田町字川田 296番地1 295番地2

6001802



求積

$838 \times 196 = 164248$

$1574 \times 784 = 1234016$

$490 \times 832 = 407680$

合計 1850444

床面積 185044 m^2

附属資料No.3

建物図面

(縮尺)

地図番号 5-2-28

縮尺 1/500 M

申請人

縮尺 1/250 M

月17日作製

作製者

(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。