

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 岡 田 幸 法

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 6 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 日 午後 1 時 10 分 場 所 松江地方裁判所浜田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午後 3 時 00 分 場 所 松江地方裁判所浜田支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 6 月 5 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）
1～4	2,460,000 1,968,000	一括	492,000	12,799	0
1	650,000				
2	600,000				
3	600,000				
4	610,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | イ349番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | ロ744番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 89.25平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | ロ745番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 89.25平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | ロ746番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.98平方メートル |

※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 27 日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 岩 崎 浩 明

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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

【物件番号 2、3】

本件土地の一部につき、下記売却対象外の建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号ロ 7 4 4 番）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

記

【主たる建物】種類 居宅、構造 木造瓦葺平家建、床面積 約 3 4 . 4 6 平方メートル

【附属建物】種類 物置、構造 木造鉄板葺平家建 床面積 約 1 9 . 8 4 平方メートル

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】

本件所有者が占有している。同人所有の下記売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

記

種類 居宅、構造 木造鉄板葺平家建、床面積 約 4 3 平方メートル

【物件番号 4】



本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | イ 3 4 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | ロ 7 4 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 . 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | ロ 7 4 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 . 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | ロ 7 4 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9 . 9 8 平方メートル |



令和5年(ケ)第 5号
令和6年 1月 10日受理
令和6年 3月 15日提出

現況調査報告書



松江地方裁判所浜田支部

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 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | イ 3 4 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | ロ 7 4 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 . 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | ロ 7 4 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 . 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿足郡津和野町後田 |
| | 地 | 番 | ロ 7 4 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9 . 9 8 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	島根県鹿足郡津和野町後田 イ 3 4 9 番 （住居表示なし）
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（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、目的外建物 1 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 □上記の者が宅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	
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 ■ある（詳細は「目的外建物 1 の概況」のとおり）
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
(2 枚目)

(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	島根県鹿足郡津和野町後田 口744番地 (住居表示なし)			
土地	物件 2, 3			
現況地目	☒ 宅地 (物件2, 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (A) ☒ 上記の者が本土地上に、目的外建物2を所有し、占有している ☒ その他の者 (C) ☒ 上記の者が本土地上に、目的外建物3を所有し、占有している			
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]			
建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は『目的外建物2の概況』、『目的外建物3の概況』のとおり)			
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	島根県鹿足郡津和野町後田 口746番2 (住居表示なし)
土地	物件 4
現況地目	■宅地 (物件4) 口公衆用道路 (物件) 口農地 (物件) 口雑種地 (物件) 口山林 (物件) 口 口
形状	口公図のとおり 口地積測量図のとおり 口建物図面 (各階平面図) のとおり ■土地位置関係図のとおり 口
占有者及び占有状況	■土地所有者 (A) ■上記の者が更地の状態で占有している
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない 口ある [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 口ある
土地建物の位置関係	口建物図面 (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)

目的外建物 1 の概況 (物件 1 土地 関係)	
所 在	島根県鹿足郡津和野町後田 イ 3 4 9 番 (住居表示なし)
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造鉄板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 4 3 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 (A) ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 1 3 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 (A) ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	(☐ 最先の担保権設定時の所有者= ☐ 現所有者に同じ ☐) 上記建物は未登記建物で、課税資料も見当たらなかった。

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物 2 の概況 (物件 2, 3土地 関係)			
主である建物	1	所 在	島根県鹿足郡津和野町後田 □744番地 (住居表示なし)
		家 屋 番 号	■ない (未登記) □
		種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □物置
		構 造	木造瓦葺平家建
		床 面 積 (概 略)	約34.46㎡ (課税資料による)
		所 有 者	■土地所有者 (A) □その他の者 () □不明
		建 築 時 期	■昭和29年ころ (課税資料による) □不明
		建 築 者	■不明 (BまたはC)
	そ の 他 の 事 項		
附属建物	2	所 在	島根県鹿足郡津和野町後田 □744番地 (住居表示なし)
		家 屋 番 号	■ない (未登記)
		種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
		構 造	木造鉄板葺平家建
		床 面 積 (概 略)	約19.84㎡ (課税資料による)
		所 有 者	■土地所有者 (A) □その他の者 () □不明
		建 築 時 期	■昭和36年ころ (課税資料による) □不明
		建 築 者	■不明 (BまたはC)
		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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物 3 の概況 (物件 2、3 土地 関係)		
1 主 で あ る 建 物	所 在	島根県鹿足郡津和野町後田 □744番地 (住居表示なし)
	家 屋 番 号	□ない (未登記) ■□744番
	種 類	□居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □物置
	構 造	木造鉄板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約62.09㎡ (課税資料による)
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (登記上C) □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	■不明 (Cの可能性が高い。)
そ の 他 の 事 項		
2 附 属 建 物	所 在	島根県鹿足郡津和野町後田 □744番地 (住居表示なし)
	家 屋 番 号	□ない (未登記) ■□744番 (附属建物符号1)
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □物置
	構 造	土蔵造瓦葺2階建
	床 面 積 (概 略)	1階約11.32㎡ 2階約9.67㎡ (課税資料による)
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (登記上C) □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	■不明 (Cの可能性が高い。)
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
☒ A (債務者兼所有者)	物件1土地上の建物は、私が23年くらい前に建てたものです。私はここに住んでいました。この建物は未登記で課税もされていませんでした。 目的外建物3の店舗では、私の父Bが精肉店をしていました。目的外建物2の居宅では家族で居住していました。これらの建物は、以前はCの所有する建物でしたので、父はCに賃料を払って賃借していました。しかし、17～20年前ころに、建物が古くなったのでBから父に無償で譲渡すると言われ、その後は賃料の支払いもなく、今に至っています。書類は交わしていないと思います。現在は父から私が単独相続したので、目的外建物2、3とも私の所有建物と認識しています。 物件2、3土地上にC名義の建物登記が一部残っているようですが、わたしにはわかりません。私は、全部未登記だと思っていました。 各建物や中の動産は不要なものです。買受人の方には建物も動産も譲渡しますので、適宜処分いただければと思っています。 物件4土地は現在更地ですが、以前は家屋番号口746番2として2階建の居宅がありましたが、令和5年に取り壊しました。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件土地の公図は旧土地台帳附属地図で不正確であるが、周辺の法務局の建物図面等を総合して現地と照合したところ概ね符合していたので、これらを基に土地建物位置関係図を作成した。なお、本件土地の正確な形状、面積等を明らかにするには、関係者立会の基で専門家による正式な測量が必要である。

目的外建物3については、所有者Cとする建物登記が存するが、固定資産税はAまたはBが払っていること、Aの陳述、建物の古さ、賃料も払われていないこと、実質的にA、Bが占有を継続していることなどから、同建物の真の所有者はAである可能性がある。

目的外建物2、3の主である建物は合棟している可能性があるが、登記及び課税資料から所有者が分かれており、各別々の建物として記述した。

(接道)

物件2、3、4土地は一体の土地で、東側が幅員4.3mの町道に接している。

物件1土地は、物件2、3、4土地と水路を挟んで存し、西側が幅員3.2mの町道と接している。

(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
R6年1月17日(水) 16:45 ～16:55	松江地方法務局出雲支 局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R6年2月2日(金) 12:50 ～13:45	物件所在地	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談
R6年2月6日(火) 10:10 ～10:15	松江市西川津町C方	宛てどころあたらず
R6年3月14日(木) 11:10 ～11:20	益田法務局	閉鎖登記簿交付申請
(特記事項)		

水 水
 1362-1
 1362-2
 1363-1
 1366-3
 0255
 0256
 0257-1
 0258
 0276-1
 0277-1
 0277-2
 0277-3
 0278-2
 0278-5
 0339-2
 0346
 0347-2
 水 水
 180-12
 180-6
 180-7
 180-8
 180-8
 1335-1
 1308・1309
 合併2
 1308・1309
 合併1
 0325-1
 水 水
 水 水
 184-4
 1294-1
 道
 1313・1314
 合併
 1319-4
 1322-1
 1325-2
 0322-2
 水 水
 水 水
 水 水
 水 水
 水 水
 0454
 0455・0456
 合併
 0468
 0660-1
 0661-1
 0661-2
 0665
 0666
 0722-6
 0735
 0751-2

請求番号：9-1
 (2/2)

縮小約70%
 (A3→A4に縮小)

公用

(12枚目)

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。

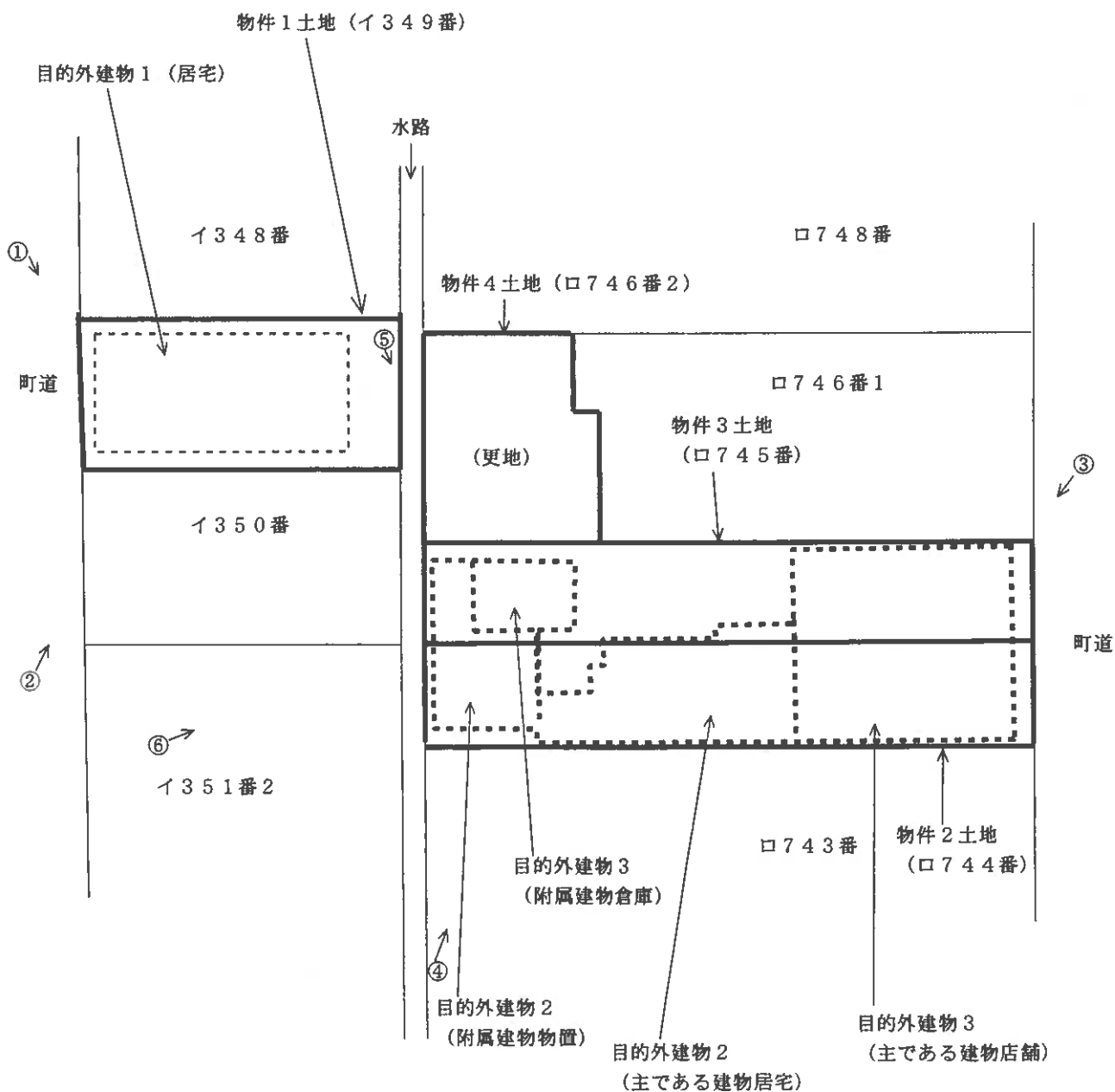


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和5年（ケ）第5号
令和6年2月2日 現地調査
令和6年3月13日 評 価
競第 500号

松江地方裁判所浜田支部 御中

評 価 書
(補 充 書)

評価人 不動産鑑定士

大畑 裕 治

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,460,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 650,000円
物件2(土地)	金 600,000円
物件3(土地)	金 600,000円
物件4(土地)	金 610,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・3・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。
- ③物件1・2・3の内訳価格は目的外建物1・2・3の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は更地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 地 地 地	在 番 目 積 鹿足郡津和野町後田 イ349番 宅地 59.50m ²	同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積 鹿足郡津和野町後田 ロ744番 宅地 89.25m ²	同左
3	所 地 地 地	在 番 目 積 鹿足郡津和野町後田 ロ745番 宅地 89.25m ²	同左
4	所 地 地 地	在 番 目 積 鹿足郡津和野町後田 ロ746番2 宅地 49.98m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	対象地上に下記目的外建物が存する(土地建物位置関係図参照)。 (目的外建物1:主たる建物) 家屋番号: 未登記 種類: 居宅 構造: 木造鉄板葺平家建 床面積(概測): 43m ² 建築時期: 平成13年頃		
2・3	(目的外建物2:主たる建物) 家屋番号: 未登記 種類: 居宅 構造: 木造瓦葺平家建 床面積(課税): 34.46m² 建築時期: 昭和29年頃 (目的外建物2:附属建物) 家屋番号: 未登記 種類: 物置 構造: 木造鉄板葺平家建 床面積(課税): 19.84m² 建築時期: 昭和36年頃 (目的外建物3:主たる建物) 家屋番号: ロ744番 種類: 店舗 構造: 木造鉄板葺平家建 床面積(課税): 62.09m² 建築時期: 不明 (目的外建物3:附属建物) 家屋番号: ロ744番 種類: 倉庫 構造: 土蔵造瓦葺2階建 床面積(課税): 1F: 11.32m² 2F: 9.67m² 建築時期: 不明		

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・3・4)

位 置 ・ 交 通	JR山口線「津和野」駅の南方・道路距離約400m 最寄バス停「祇園町」の南西方・約140m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層店舗兼住宅及び一般住宅等が混在する商住混在地域	
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 指定なし 70% 200% — —
画 地 条 件	物件 地積 形状 間口奥行 地勢	1・2・3・4一体地 287.98㎡ 不整形地 間口約7.5m、奥行約35m 平坦地
接面道路の状況	道路種類: 高低差: 接面関係:	東側幅員約4.3m舗装町道(建築基準法第42条第1項1号道路) 西側幅員約3.2m舗装町道(建築基準法第42条第2項道路) 等高 二方路地
土地の利用状況等	現状は物件1・2・3は目的外建物の敷地となっている。物件4は更地。 隣地は住宅等 発令外建物:あり(第3目的物件 特記事項参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	: あり : なし : あり (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	1. 津和野町史跡・埋蔵文化財包蔵地地図によると、周知の埋蔵文化財包蔵地(津和野城下町遺跡)に指定されている。 2. 物件2・3の一部が津和野町伝統的建造物群保存地区に指定されている。 3. 津和野町環境保全条例に基づく「本町界限景観形成地区」に指定されている。 4. 益田保健所によると水質汚濁防止法に係る有害物質使用特定施設に該当しないとの回答を得たので、土壤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。また登記簿及び過去の住宅地図等の調査によると土壤汚染の可能性は低いものと推測されるが、対象地の土壤汚染の有無については、詳細な調査未了のため、買主負担で別途専門家による調査が必要となる場合があることに留意すること。 5. 物件1と物件2・3・4の間に水路が介在している。	

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1～4)

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	31,000	0.82	59.50	1.00	1,510,000
2	31,000	0.82	89.25	1.00	2,270,000
3	31,000	0.82	89.25	1.00	2,270,000
4	31,000	0.82	49.98	1.00	1,270,000

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。
基準地 津和野(県)ー3

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
26,200円/㎡	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{82}$	31,000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: ない

◇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個別的要因

物件	1・2・3・4一休地
不整形地	0.85
二方路地	1.02
水路が介在	0.95
セットバック	0.99
相乗積	0.82

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総合的に考慮した。

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	各物件対応 建物面積占有割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ(ア×イ×ウ)
1	1,510,000	目的外建物1	100.0%	0.10	敷地占有利益	150,000
2	2,270,000	目的外建物2	59.1%	0.45	法定地上権	600,000
		目的外建物3	40.9%	0.45	法定地上権	420,000
					物件2合計	1,020,000
3	2,270,000	目的外建物2	18.1%	0.45	法定地上権	180,000
		目的外建物3	81.9%	0.45	法定地上権	840,000
					物件3合計	1,020,000

ウ 土地利用権等割合: 土地利用権等を目的外建物1は敷地占有利益(割合10%)、目的外建物2及び3は法定地上権(割合45%)と判定した。

イ 各物件対応建物面積占有割合: 物件2・3に対応する建物面積占有割合を、各物件上の各目的外建物の建築面積を基に下記のとおり査定。

各物件対応建築面積(m ²) ①			建物面積占有割合 ②(①÷C)
物件2	目的外建物2(主)	31.27m ²	59.1%
	目的外建物2(附)	13.67m ²	
	A目的外建物2合計	44.94m ²	
	B目的外建物3(主)	31.05m ²	40.9%
	C=A+B合計	75.99m ²	100.0%
物件3	目的外建物2(主)	3.19m ²	18.1%
	目的外建物2(附)	6.17m ²	
	A目的外建物2合計	9.36m ²	
	目的外建物3(主)	31.04m ²	81.9%
	目的外建物3(附)	11.32m ²	
	B目的外建物3合計	42.36m ²	
	C=A+B合計	51.72m ²	100.0%

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	1,510,000	150,000		0.80	0.60	650,000
2	2,270,000	- 1,020,000		0.80	0.60	600,000
3	2,270,000	- 1,020,000		0.80	0.60	600,000
4	1,270,000		1.00	0.80	0.60	610,000
一括価格(合計)						2,460,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 水路が介在すること及び件外建物が存すること等による市場性の減退を考慮。

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。

令和5年（ケ）第5号

令和6年2月2日 現地調査

令和6年3月13日 評 価

競第 500号

松江地方裁判所浜田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大畑 裕 治

印

第1 評価額

一括価格	
金 2,930,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 650,000円
物件2(土地)	金 760,000円
物件3(土地)	金 910,000円
物件4(土地)	金 610,000円

① 一括価格は、物件1・2・3・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。

③物件1・2・3の内訳価格は目的外建物1・2・3の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は更地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 地 地 地	在 番 目 積 鹿足郡津和野町後田 イ349番 宅地 59.50㎡	同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積 鹿足郡津和野町後田 ロ744番 宅地 89.25㎡	同左
3	所 地 地 地	在 番 目 積 鹿足郡津和野町後田 ロ745番 宅地 89.25㎡	同左
4	所 地 地 地	在 番 目 積 鹿足郡津和野町後田 ロ746番2 宅地 49.98㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	対象地上に下記目的外建物が存する(土地建物位置関係図参照)。 (目的外建物1:主たる建物) 家屋番号: 未登記 種類: 居宅 構造: 木造鉄板葺平家建 床面積(概測) 43㎡ 建築時期: 平成13年頃		
2・3	(目的外建物2:主たる建物) 家屋番号: 未登記 種類: 居宅 構造: 木造瓦葺平家建 床面積(課税): 34.46㎡ 建築時期: 昭和29年頃 (目的外建物2:附属建物) 家屋番号: 未登記 種類: 物置 構造: 木造鉄板葺平家建 床面積(課税): 19.84㎡ 建築時期: 昭和36年頃 (目的外建物3:主たる建物) 家屋番号: ロ744番 種類: 店舗 構造: 木造鉄板葺平家建 床面積(課税): 62.09㎡ 建築時期: 不明 (目的外建物3:附属建物) 家屋番号: ロ744番 種類: 倉庫 構造: 土蔵造瓦葺2階建 床面積(課税): 1F: 11.32㎡ 2F: 9.67㎡ 建築時期: 不明		

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・3・4)

位 置 ・ 交 通	JR山口線「津和野」駅の南方・道路距離約400m 最寄バス停「祇園町」の南西方・約140m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層店舗兼住宅及び一般住宅等が混在する商住混在地域	
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 指定なし 70% 200% — —
画 地 条 件	物件 地積 形状 間口奥行 地勢	1・2・3・4一体地 287.98㎡ 不整形地 間口約7.5m、奥行約35m 平坦地
接面道路の状況	道路種類: 高低差: 接面関係:	東側幅員約4.3m舗装町道(建築基準法第42条第1項1号道路) 西側幅員約3.2m舗装町道(建築基準法第42条第2項道路) 等高 二方路地
土地の利用状況等	現状は物件1・2・3は目的外建物の敷地となっている。物件4は更地。 隣地は住宅等 発令外建物:あり(第3目的物件 特記事項参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	: あり : なし : あり (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	1. 津和野町史跡・埋蔵文化財包蔵地地図によると、周知の埋蔵文化財包蔵地(津和野城下町遺跡)に指定されている。 2. 物件2・3の一部が津和野町伝統的建造物群保存地区に指定されている。 3. 津和野町環境保全条例に基づく「本町界限景観形成地区」に指定されている。 4. 益田保健所によると水質汚濁防止法に係る有害物質使用特定施設に該当しないとの回答を得たので、土壤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。また登記簿及び過去の住宅地図等の調査によると土壤汚染の可能性は低いものと推測されるが、対象地の土壤汚染の有無については、詳細な調査未了のため、買主負担で別途専門家による調査が必要となる場合があることに留意すること。 5. 物件1と物件2・3・4の間に水路が介在している。	

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	31,000	0.82	59.50	1.00	1,510,000
2	31,000	0.82	89.25	1.00	2,270,000
3	31,000	0.82	89.25	1.00	2,270,000
4	31,000	0.82	49.98	1.00	1,270,000

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。

基準地 津和野(県)ー3

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格 a×b×c×d÷ア
26,200円/㎡	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{82}$	31,000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: ない

◇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個別的要因

物件	1・2・3・4一休地
不整形地	0.85
二方路地	1.02
水路が介在	0.95
セットバック	0.99
相乗積	0.82

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総合的に考慮した。

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	各物件対応 建物面積占有割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ(ア×イ×ウ)
1	1,510,000	目的外建物1	100.0%	0.10	敷地占有利益	150,000
2	2,270,000	目的外建物2	59.1%	0.45	法定地上権	600,000
		目的外建物3	40.9%	0.10	敷地占有利益	90,000
					物件2合計	690,000
3	2,270,000	目的外建物2	18.1%	0.45	法定地上権	180,000
		目的外建物3	81.9%	0.10	敷地占有利益	190,000
					物件3合計	370,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を目的外建物1及び3は敷地占有利益(割合10%)、目的外建物2は法定地上権(割合45%)と判定した。

エ 各物件対応建物面積占有割合： 物件2・3に対応する建物面積占有割合を、各物件上の各目的外建物の建築面積を基に下記のとおり査定。

各物件対応建築面積(m ²) ①			建物面積占有割合 ②(①÷C)
物件2	目的外建物2(主)	31.27m ²	59.1%
	目的外建物2(附)	13.67m ²	
	A目的外建物2合計	44.94m ²	
	B目的外建物3(主)	31.05m ²	40.9%
	C=A+B合計	75.99m ²	100.0%
物件3	目的外建物2(主)	3.19m ²	18.1%
	目的外建物2(附)	6.17m ²	
	A目的外建物2合計	9.36m ²	
	目的外建物3(主)	31.04m ²	81.9%
	目的外建物3(附)	11.32m ²	
	B目的外建物3合計	42.36m ²	
	C=A+B合計	51.72m ²	100.0%

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	1,510,000	- 150,000		0.80	0.60	650,000
2	2,270,000	- 690,000		0.80	0.60	760,000
3	2,270,000	- 370,000		0.80	0.60	910,000
4	1,270,000		1.00	0.80	0.60	610,000
一括価格(合計)						2,930,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 水路が介在すること及び件外建物が存すること等による市場性の減退を考慮。

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 基準地 [津和野(県)－3]

所 在:鹿足郡津和野町後田口507番

価 格:26,200円/㎡

位 置:津和野駅 650m

価格時点:令和5年7月1日

地 積:138㎡

供給処理施設:水道・下水

接面道路:北西4.5m町道

用途指定等:非線引都市計画区域、用途地域の指定なし(70/200)

地域の概要:中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和3年度)

物件1	1,057,969 円	(1㎡当たり	17,781 円)
	課税面積	59.50 ㎡	
物件2	1,586,954 円	(1㎡当たり	17,781 円)
	課税面積	89.25 ㎡	
物件3	1,586,954 円	(1㎡当たり	17,781 円)
	課税面積	89.25 ㎡	
物件4	888,694 円	(1㎡当たり	17,781 円)
	課税面積	49.98 ㎡	

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 受命物件の位置図(縮尺1/25,000)
- 2 公図写し(法務局備付)

以上



地番区域見出

請 求 部 分	所 在	鹿足郡津和野町後田				地 番	1349番			
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)	昭和57年12月20日		補 記 事 項		

A 3をA 4に縮小

訂正書

訂正箇所は下記のとおりです。

- ① 5頁3行目
（物件1・2）→（物件1～4）に訂正
- ② 6頁13行目・14行目
イ→ウに訂正
エ→イに訂正
- ③ 6頁下から2行目
B目的外建物2合計→B目的外建物3合計に訂正

以上