

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 13 日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 角 森 孝 雄

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 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 8 年 10 月 7 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 8 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 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 8 年 8 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7～15	8,520,000 6,816,000	一括	1,704,000	364,625	0
7	40,000				
8	692,000				
9	3,000				
10	9,000				
11	1,863,000				
12	1,225,000				
13	6,000				
14	385,000				
15	4,297,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|---|----------------|
| 7 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 4 1 8 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 3 7 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 3 1 9 8 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 7 7 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 3 1 9 8 番 4 5、 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 7 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 3 1 9 8 番 4 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 1 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |
| 1 1 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町中野 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 1 番 8 |

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|---|----------------------|
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 3 4 平方メートル |
| 1 2 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町中野 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 2 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 0 6 . 1 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 (一部山林あり) |
| 1 3 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町中野 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 2 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 9 . 7 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |
| 1 4 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町中野 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 5 0 . 9 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 (一部山林あり) |



物 件 目 録

15 所 在 邑智郡邑南町中野 3622 番地 8、3639 番地 3
家屋 番号 3622 番 8
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1050.96 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 角 森 孝 雄

1 不動産の表示

【物件番号 7 ～ 1 5】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 5】

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

- | | | | |
|-----|------|---|----------------|
| 7 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 4 1 8 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 3 7 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 3 1 9 8 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 7 7 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 3 1 9 8 番 4 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 7 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 3 1 9 8 番 4 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 1 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林 |
| 1 1 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町中野 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 1 番 8 |



物 件 目 録

	地 目	雑種地
	地 積	2 5 3 4 平方メートル
1 2	所 在	邑智郡邑南町中野
	地 番	3 6 2 2 番 8
	地 目	宅地
	地 積	2 7 0 6 . 1 9 平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地 (一部山林あり)
1 3	所 在	邑智郡邑南町中野
	地 番	3 6 2 2 番 9
	地 目	宅地
	地 積	1 4 9 . 7 0 平方メートル
	(現況)	
	地 目	山林
1 4	所 在	邑智郡邑南町中野
	地 番	3 6 3 9 番 3
	地 目	宅地
	地 積	8 5 0 . 9 7 平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地 (一部山林あり)



11

物 件 目 録

15 所 在 邑智郡邑南町中野 3622 番地 8、3639 番地 3
家屋 番号 3622 番 8
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1050.96 平方メートル



令和8年（ケ）第 1号
令和8年 2月 18日受理
令和8年 5月 8日提出

現況調査報告書



（物件7ないし15）

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

- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| 7 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 4 1 8 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 3 7 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 3 1 9 8 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 7 7 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 3 1 9 8 番 4 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 7 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町井原 |
| | 地 | 番 | 3 1 9 8 番 4 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 1 9 平方メートル |
| 1 1 | 所 | 在 | 邑智郡邑南町中野 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 1 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 3 4 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|------------------------------------|
| 1 2 | 所 在 | 邑智郡邑南町中野 |
| | 地 番 | 3 6 2 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 0 6 . 1 9 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 邑智郡邑南町中野 |
| | 地 番 | 3 6 2 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 7 0 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 邑智郡邑南町中野 |
| | 地 番 | 3 6 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 0 . 9 7 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 邑智郡邑南町中野 3 6 2 2 番地 8、3 6 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 6 2 2 番 8 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 5 0 . 9 6 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	邑智郡邑南町中野3622番地8付近 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)			
土地	物件7、8、9、10、11、13			
現況地目	☒ 物件7：登記地目、公衆用道路 現況、同じ ☒ 物件8：登記地目、雑種地 現況、同じ（通路、法面、更地） ☒ 物件9：登記地目、山林 現況、同じ ☒ 物件10：登記地目、雑種地 現況、山林 ☒ 物件11：登記地目、雑種地 現況、同じ（山林、通路、法面、更地） ☒ 物件13：登記地目、宅地 現況、山林			
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（クリスタル株式会社） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が、物件15工場に必要な用地として、占有している			
その他の事項	☒ 物件13土地は、物件12土地に隣接する土地であるが、物件12土地の西側の通路より西に存する山林に阻まれて、立ち入ることはできず、直接の確認はできなかった。しかし、山林に覆われている状態が推定される。おそらく、物件12土地（宅地）と共に宅地に地目変更されているので、一緒に宅地として開発するつもりだったのが、現況では開発せずにそのまま放置されたのではないかとと思われる。なお、物件13土地の元の地目は畑であるので、畑状のなだらかな土地が存する可能性もある。			
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 年 () 第 号 令和 年 月 日			
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）			
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	邑智郡邑南町中野3622番地8 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)			
土地	物件 12、14			
現況地目	☒ 物件12：登記地目、宅地 現況同じ（一部山林あり） ☒ 物件14：登記地目、宅地 現況同じ（一部山林あり）			
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	☒ 土地所有者（クリスタル株式会社） ☐ 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 15			
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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ 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（クリスタル株式会社） ☐ その他の者 上記の者が工場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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号			
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
(4 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 (債務者兼所有者クリ スタル株式会社代表 者)	本件建物は当社が工場として使っていました。 現在、工場の設備、機械類はありません。 玄関屋根に「石見トップノーキョウ株式会社」と表示がありますが、元は当社と農協が共同でしようとした会社があったからです。 物件13土地については、特に記憶がありません。おそらく、物件12土地と一緒に宅地として開発しようと思ったのだと思います。行ったこともないので山林の一部になっているものと思います。 建物内に残った動産、テント倉庫は当社のものですが、不要なものです。買受人の方にご利用または処分いただくことになると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件各土地の公図は法第14条第1項地図であり、正確である。現地において概ね符合していたので、土地建物位置関係図を作成した。ただし、各土地の範囲と現況の状況は、簡易な測量によるものである。

また、物件15工場の敷地としては、物件12、14の平坦部分が当たるが、物件8、11土地の一部にも駐車場等となっている平坦な部分が存する。平坦な土地の総面積は正確にはわからないが、全体でおよそ5000㎡程度はあるとみられる。これら正確な位置関係、面積等を明らかにするには、専門家による正式な測量が必要である。

物件8土地の南側に隣接する416番7土地は、クリスタル株式会社の旧商号「オオアサ電子株式会社」の所有名義になっている。

工場抵当法が認められる機械器具は存しなかった。

(接道)

物件7土地は、幅員約9.5mの県道に接している。

物件7土地は工場へ進入するための通路の一部である。

物件7土地と隣接する井原416番5、同416番6土地は、「オオアサ電子株式会社」の所有名義の土地（地目宅地、現況公衆用道路）であり、物件7土地と一体の通路となっている（写真13）。

この通路は、物件7土地及び物件8、11、12土地の一部を通過する幅員約5.5mの通路で、工場及び駐車場につながっている。

(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
R8年2月19日(木) 10:25 ～11:15	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同 日 12:10 ～12:20	松江地方法務局浜田支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R8年2月24日(火) 10:50 ～11:00	携帯	電話(A)
R8年4月3日(金) 9:00 ～9:35	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)
R8年4月9日(木) 14:30 ～14:40	執行官室	電話(A)
(特記事項)		



-121847.714

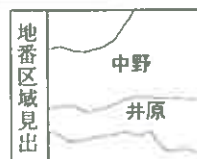
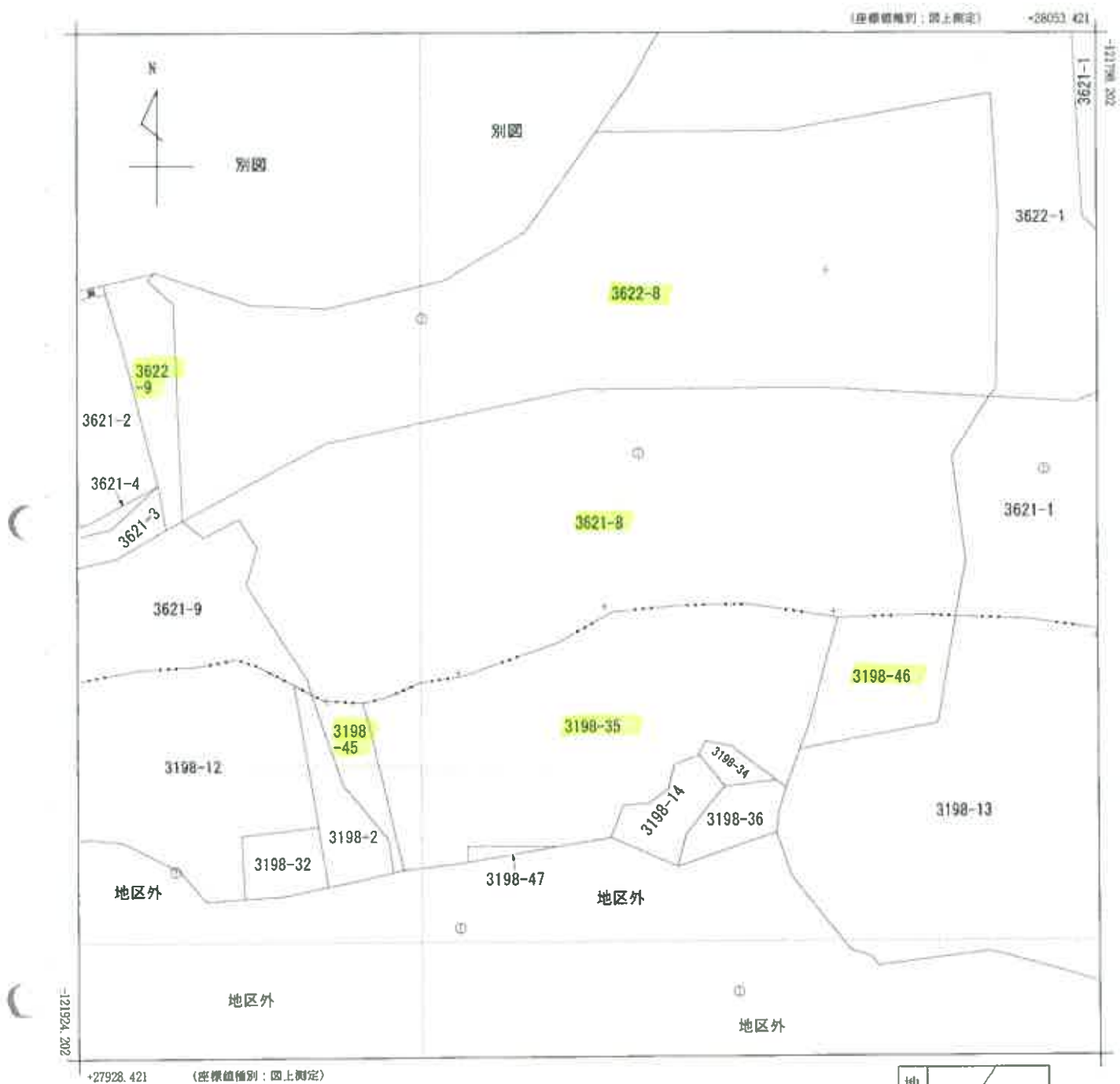
-121973.714

+27907.794

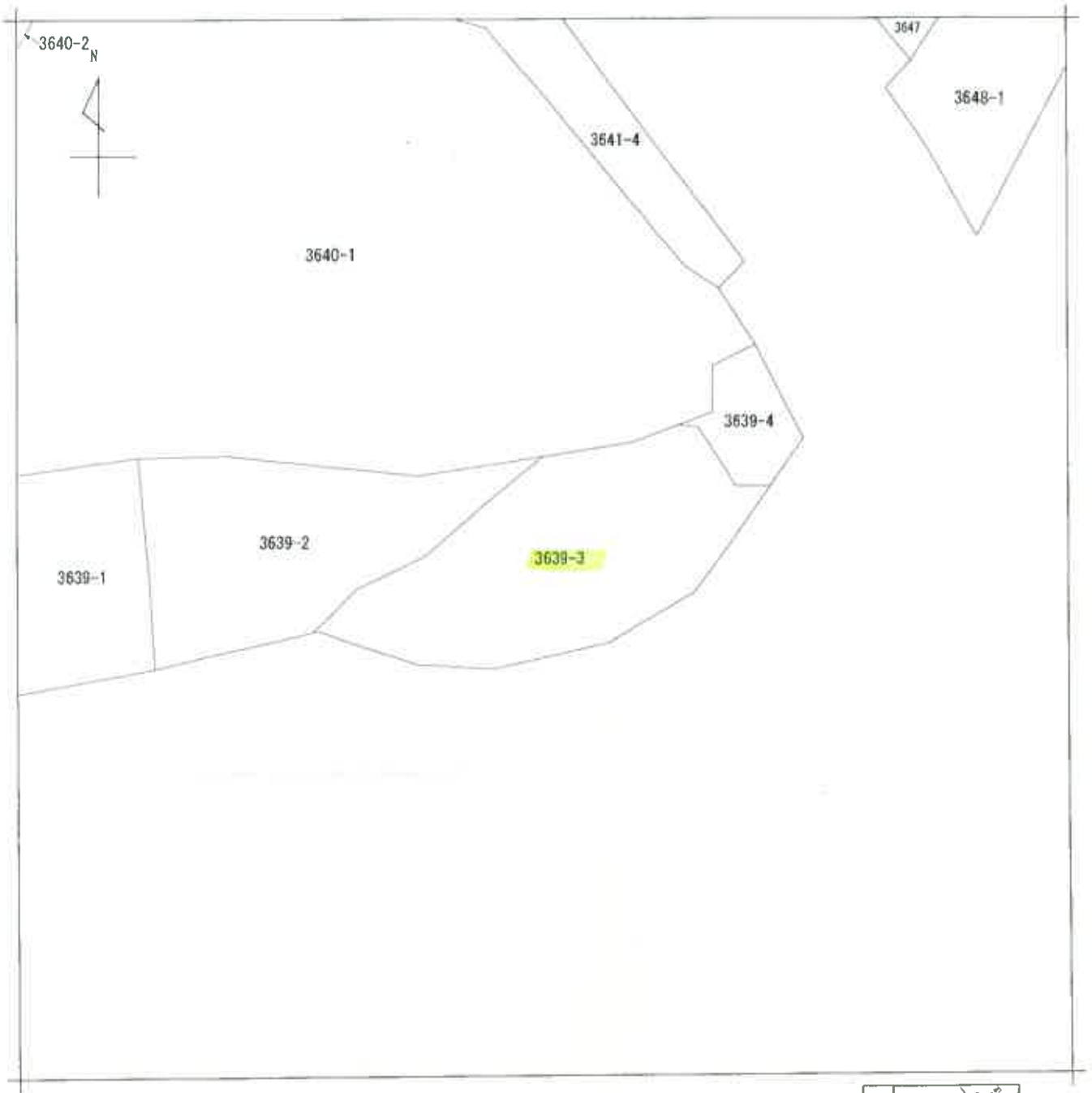
(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	邑智郡邑南町井原				地番	418番14			
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)	昭和44年5月28日		補記事項		



請求部	所在	邑智郡邑南町中野				地番	3621番8			
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		



請求部	所在	邑智郡邑南町中野				地番	3639番3			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和54年5月1日				備付年月日(原図)			補記事項		

S. 2 年 1 月 10 日登記

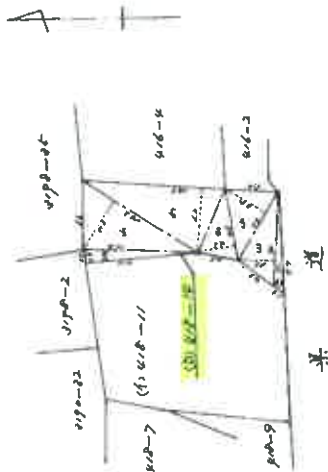
地 積 測 量 図

0010683

地 積 番 号
418-11-14

土地の所在
島根県石見郡大津町井原

図面番号
418-11-14



求 積 (㎡) 418-14

図号	底辺	高さ	積
1	8.7	4.9	42.93
2	9.0	4.6	41.40
3	2.6	8.5	22.10
4	6.9	3.8	26.22
5	14.9	4.2	62.58
6	14.2	5.4	76.68
7	11.2	1.4	15.68
合 計			298.69
合 計			298.69

(1) 418-11

$298.69 \text{ m}^2 - (4) = 260.58 \text{ m}^2$

地 積 (㎡) 147.7

(1) 260.58

作 製 者

平成 2 年 11 月 20 日 (作製)

申 請 人

島根県石見郡大津町井原

縮 尺

1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

地積測量圖

3198-35, 3198-47	書
------------------	---

所在地

麥 前 禾 保 產

地 帯	測 点	(A) 31.98-35	X	Y	辺 長
214-5	関金 扇形ト(込)	-121900.410	27976.358		
223-1	関コナリト(込)	-121898.256	27976.387	10.76	
214-6	関コナリト(込)	-121899.182	27987.167	6.83	
KK3	関金 扇形ト	-121897.262	27982.891	4.06	
KP56	関プナツツ(込)	-121893.478	27985.323	3.34	
KP57	関金 扇形ト	-121898.141	27988.641	2.84	
KP58	関プナツツ(込)	-121891.377	28000.989	3.17	
KP59	関プナツツ(込)	-121888.299	28003.764	3.10	
KP64	関 マーキング	-121887.169	28004.628	1.96	
KP61	関プナツツ(込)	-121888.254	28006.498	3.08	
KP60	関プナツツ(込)	-121888.918	28008.537	7.06	
KP59	関プナツツ(込)	-121890.214	28014.135	1.57	
KP63	関プナツツ(込)	-121891.145	28015.390	5.06	
KP64	関プナツツ(込)	-121886.388	28017.132	2.00	
KP66	関プナツツ(込)	-121884.810	28017.809	0.91	
KP65	関プナツツ(込)	-121883.657	28018.185	13.89	
KP87	関コナリト(込)	-121870.237	28021.719	10.88	
KP68	関プナツツ(込)	-121868.876	28010.939	4.56	
KP69	関プナツツ(込)	-121868.856	28006.382	5.01	
KP70	関プナツツ(込)	-121868.886	28001.379	7.06	
KP71	関プナツツ(込)	-121869.587	27994.303	7.95	
KP72	関プナツツ(込)	-121873.325	27987.339	11.82	
KP73	関プナツツ(込)	-121877.299	27976.206	5.71	
KP74	関プナツツ(込)	-121878.182	27970.505	4.48	
KP76	関金 扇形ト	-121879.497	27986.431	3.04	
KP76	関金 扇形ト	-121880.869	27983.482	3.07	
KP77	関プナツツ(込)	-121883.928	27984.277	19.31	
KP9	関金 扇形ト	-121901.343	27988.503	6.49	
KK4	関金 扇形ト	-121900.861	27974.954	1.42	

地 点	香 点	(2) 3198-47	煤 塵	Y	辺 長
214-5			00 全灰7-1(灰)	27976.355	10.98
214-6			00 コンクリート(灰)	27987.167	10.78
324-1			00 コンクリート(灰)	27976.387	2.15
倍 面 積				22,257,852	
地 面 積				11,512,876	
地 積				11	m ³

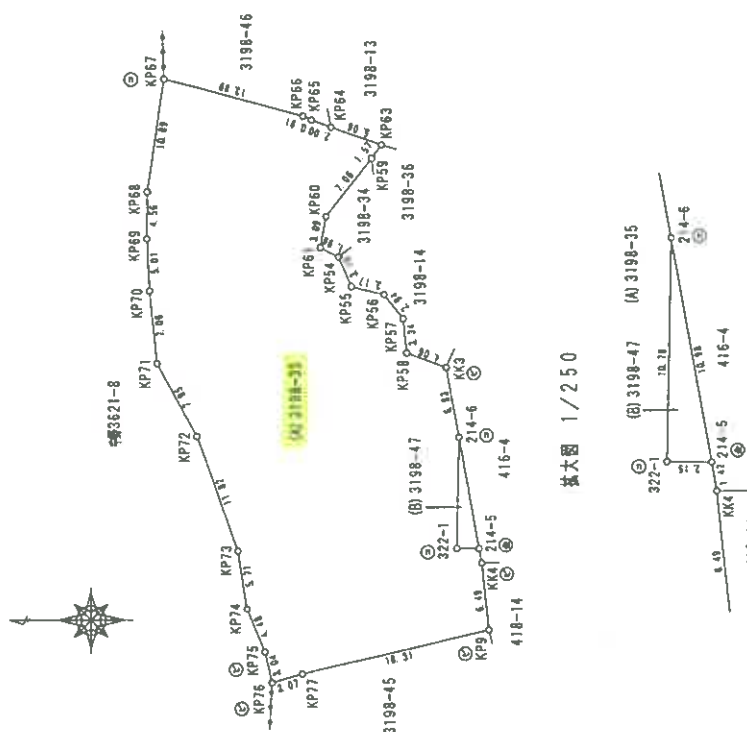
合計面積	1189.507665	m ²
------	-------------	----------------

通車日期	香港輕鐵公司-6PS (MRS全)	星期	圖系
開行時間	P1 31-2, 31-1	開行月日	早過 29年 2月 16日

平成29年2月16日作成

土地家庭制五

附录 3



式大圖 1/250

【可道至七卷】 陽世顯心可道至

測 点	X	Y
電子部A 磁石部	107377.825	19372.801
電子部A 秤台表	126706.845	47409.788
電子部A 石 足	-122807.320	26365.333

正統御製 ⑤—コンラート侯 ⑥—プラスサック侯 ⑦—金鼠 ⑧—金鼠(一)

代棄取締不

知情人

10

四、五、六

登記年月日：平成2年1月10日

0012093

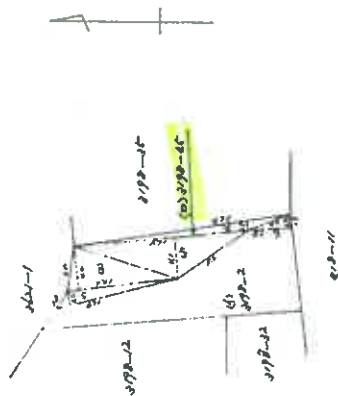
3198-2
3198-2
3198-2
3198-45

S-11 2年1月10日登記

地積測量図

土地の所在 邑智郡石見町太室井屋 邑智郡邑南町井屋

3198-2.-45. 図面番号 P'31-1



求積(口) 3198-45

記号	底辺	高さ	積
1	11.9	1.2	14.28
2	14.6	0.4	5.84
3	16.9	0.1	1.69
4	21.2	0.8	16.96
5	25.4	1.2	30.48
合			79.26

(1) 3198-2

$$197 \text{ m}^2 - (0) = 119.645 \text{ m}^2$$

地積(口) 77 m²

(1) 119 m²

作製者

平成 元年 月 日 (制作)

申請人

縮尺 1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

0012094

S・H 2 年 1 月 10 日 登記

地 積 測 量 図

3198-13
3198-46

香
3198-13

土地の所在
— 邑智郡石見町大字井原

邑智郡邑南町井原

図面番号 P'31-2
3198-13. - 46.

求 積 (ロ) 3198-46

区分	底辺	高さ	積
1	17.0	2.3	38.9
2	12.6	12.1	153.46
3	17.6	4.2	74.32
4	12.9	3.3	42.57
合 計			209.25

(イ) 3198-13

$$274.3 \text{ m}^2 - (ロ) = 252.3 \text{ m}^2$$

地 積 (ロ) 219 m²

(イ) 252.3 m²



作製者

平成
昭和元年 〃 月 〇 日 作製

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成2年1月10日

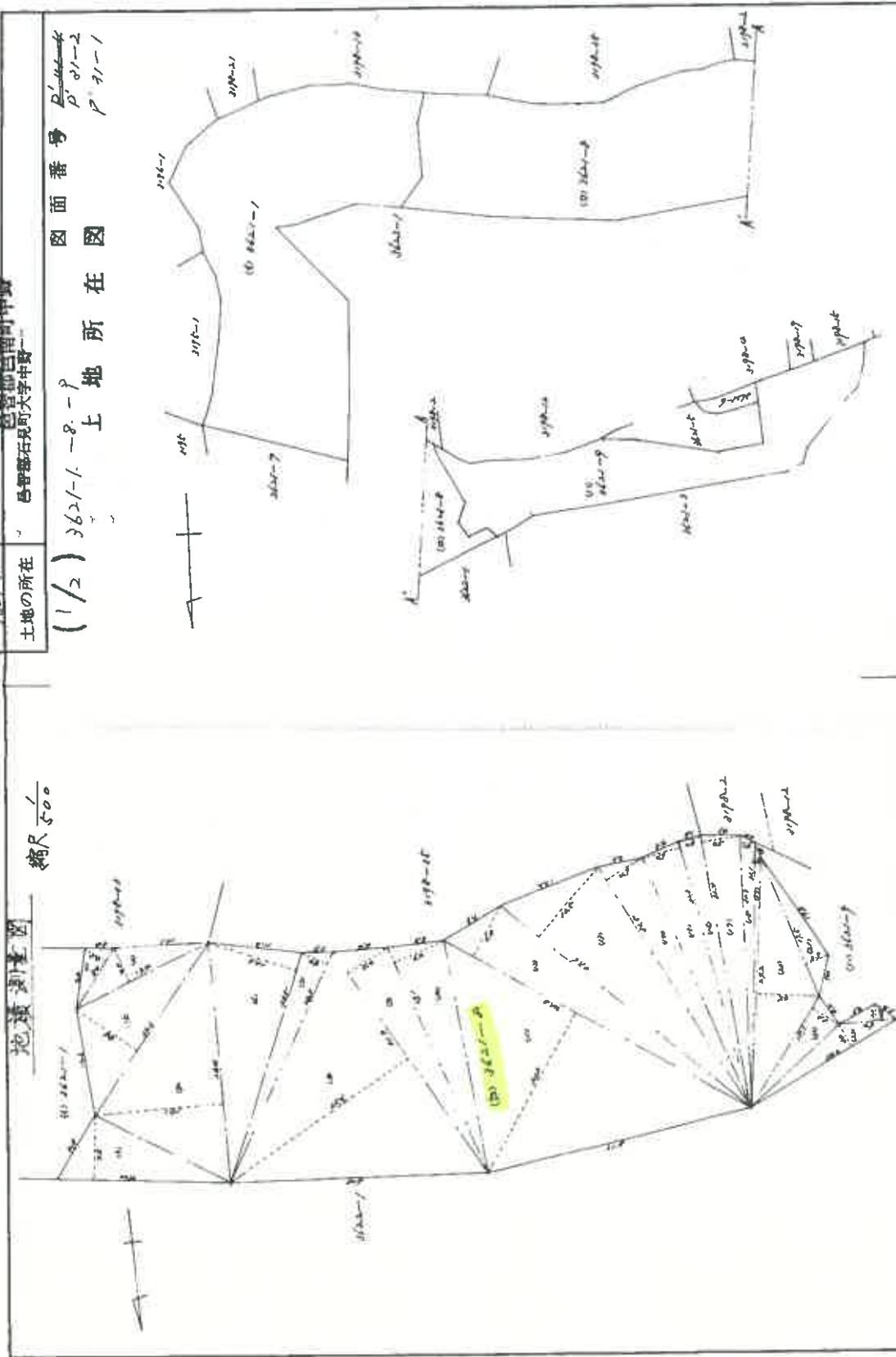
0024221

土地積測量図
主地所在登記
S・①・2年/是/〇

地番	3621-1-8
土地の所在	邑智郡石見町大字中野 邑智郡邑南町中野

地積測量図
縮尺 1/500

図面番号
P 〇1-2
P 21-1
土地所在図
(1/2) 3621-1-8-1



作製者	平成 元年 月 日 (制作)	申請人	縮尺	1/1000
-----	----------------	-----	----	--------

登記年月日：平成2年1月10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。
(松江地方裁判所支部書記)
令和8年4月28日 松江地方裁判所

0024222

S・④ 2年1月10日登記

地積測量図

3621-8

3621-9

邑智郡邑南町中野

邑智郡石見町大字中野

図面番号 3621-8

求積(1) 3621-9

記号	辺	長さ	積
1	2.4	1.4	2.4
2	1.2	1.4	2.4
3	1.2	1.4	2.4
4	1.2	1.4	2.4
5	1.2	1.4	2.4
6	1.2	1.4	2.4
7	1.2	1.4	2.4
8	1.2	1.4	2.4
9	1.2	1.4	2.4
10	1.2	1.4	2.4
11	1.2	1.4	2.4
12	1.2	1.4	2.4
13	1.2	1.4	2.4
14	1.2	1.4	2.4
15	1.2	1.4	2.4
16	1.2	1.4	2.4
17	1.2	1.4	2.4
18	1.2	1.4	2.4
19	1.2	1.4	2.4
20	1.2	1.4	2.4
21	1.2	1.4	2.4
22	1.2	1.4	2.4
23	1.2	1.4	2.4
24	1.2	1.4	2.4
25	1.2	1.4	2.4
26	1.2	1.4	2.4
27	1.2	1.4	2.4
28	1.2	1.4	2.4
29	1.2	1.4	2.4
30	1.2	1.4	2.4
31	1.2	1.4	2.4
32	1.2	1.4	2.4
33	1.2	1.4	2.4
34	1.2	1.4	2.4
35	1.2	1.4	2.4
36	1.2	1.4	2.4
37	1.2	1.4	2.4
38	1.2	1.4	2.4
39	1.2	1.4	2.4
40	1.2	1.4	2.4
41	1.2	1.4	2.4
42	1.2	1.4	2.4
43	1.2	1.4	2.4
44	1.2	1.4	2.4
45	1.2	1.4	2.4
46	1.2	1.4	2.4
47	1.2	1.4	2.4
48	1.2	1.4	2.4
49	1.2	1.4	2.4
50	1.2	1.4	2.4
51	1.2	1.4	2.4
52	1.2	1.4	2.4
53	1.2	1.4	2.4
54	1.2	1.4	2.4
55	1.2	1.4	2.4
56	1.2	1.4	2.4
57	1.2	1.4	2.4
58	1.2	1.4	2.4
59	1.2	1.4	2.4
60	1.2	1.4	2.4
61	1.2	1.4	2.4
62	1.2	1.4	2.4
63	1.2	1.4	2.4
64	1.2	1.4	2.4
65	1.2	1.4	2.4
66	1.2	1.4	2.4
67	1.2	1.4	2.4
68	1.2	1.4	2.4
69	1.2	1.4	2.4
70	1.2	1.4	2.4
71	1.2	1.4	2.4
72	1.2	1.4	2.4
73	1.2	1.4	2.4
74	1.2	1.4	2.4
75	1.2	1.4	2.4
76	1.2	1.4	2.4
77	1.2	1.4	2.4
78	1.2	1.4	2.4
79	1.2	1.4	2.4
80	1.2	1.4	2.4
81	1.2	1.4	2.4
82	1.2	1.4	2.4
83	1.2	1.4	2.4
84	1.2	1.4	2.4
85	1.2	1.4	2.4
86	1.2	1.4	2.4
87	1.2	1.4	2.4
88	1.2	1.4	2.4
89	1.2	1.4	2.4
90	1.2	1.4	2.4
91	1.2	1.4	2.4
92	1.2	1.4	2.4
93	1.2	1.4	2.4
94	1.2	1.4	2.4
95	1.2	1.4	2.4
96	1.2	1.4	2.4
97	1.2	1.4	2.4
98	1.2	1.4	2.4
99	1.2	1.4	2.4
100	1.2	1.4	2.4
101	1.2	1.4	2.4
102	1.2	1.4	2.4
103	1.2	1.4	2.4
104	1.2	1.4	2.4
105	1.2	1.4	2.4
106	1.2	1.4	2.4
107	1.2	1.4	2.4
108	1.2	1.4	2.4
109	1.2	1.4	2.4
110	1.2	1.4	2.4
111	1.2	1.4	2.4
112	1.2	1.4	2.4
113	1.2	1.4	2.4
114	1.2	1.4	2.4
115	1.2	1.4	2.4
116	1.2	1.4	2.4
117	1.2	1.4	2.4
118	1.2	1.4	2.4
119	1.2	1.4	2.4
120	1.2	1.4	2.4
121	1.2	1.4	2.4
122	1.2	1.4	2.4
123	1.2	1.4	2.4
124	1.2	1.4	2.4
125	1.2	1.4	2.4
126	1.2	1.4	2.4
127	1.2	1.4	2.4
128	1.2	1.4	2.4
129	1.2	1.4	2.4
130	1.2	1.4	2.4
131	1.2	1.4	2.4
132	1.2	1.4	2.4
133	1.2	1.4	2.4
134	1.2	1.4	2.4
135	1.2	1.4	2.4
136	1.2	1.4	2.4
137	1.2	1.4	2.4
138	1.2	1.4	2.4
139	1.2	1.4	2.4
140	1.2	1.4	2.4
141	1.2	1.4	2.4
142	1.2	1.4	2.4
143	1.2	1.4	2.4
144	1.2	1.4	2.4
145	1.2	1.4	2.4
146	1.2	1.4	2.4
147	1.2	1.4	2.4
148	1.2	1.4	2.4
149	1.2	1.4	2.4
150	1.2	1.4	2.4
151	1.2	1.4	2.4
152	1.2	1.4	2.4
153	1.2	1.4	2.4
154	1.2	1.4	2.4
155	1.2	1.4	2.4
156	1.2	1.4	2.4
157	1.2	1.4	2.4
158	1.2	1.4	2.4
159	1.2	1.4	2.4
160	1.2	1.4	2.4
161	1.2	1.4	2.4
162	1.2	1.4	2.4
163	1.2	1.4	2.4
164	1.2	1.4	2.4
165	1.2	1.4	2.4
166	1.2	1.4	2.4
167	1.2	1.4	2.4
168	1.2	1.4	2.4
169	1.2	1.4	2.4
170	1.2	1.4	2.4
171	1.2	1.4	2.4
172	1.2	1.4	2.4
173	1.2	1.4	2.4
174	1.2	1.4	2.4
175	1.2	1.4	2.4
176	1.2	1.4	2.4
177	1.2	1.4	2.4
178	1.2	1.4	2.4
179	1.2	1.4	2.4
180	1.2	1.4	2.4
181	1.2	1.4	2.4
182	1.2	1.4	2.4
183	1.2	1.4	2.4
184	1.2	1.4	2.4
185	1.2	1.4	2.4
186	1.2	1.4	2.4
187	1.2	1.4	2.4
188	1.2	1.4	2.4
189	1.2	1.4	2.4
190	1.2	1.4	2.4
191	1.2	1.4	2.4
192	1.2	1.4	2.4
193	1.2	1.4	2.4
194	1.2	1.4	2.4
195	1.2	1.4	2.4
196	1.2	1.4	2.4
197	1.2	1.4	2.4
198	1.2	1.4	2.4
199	1.2	1.4	2.4
200	1.2	1.4	2.4
201	1.2	1.4	2.4
202	1.2	1.4	2.4
203	1.2	1.4	2.4
204	1.2	1.4	2.4
205	1.2	1.4	2.4
206	1.2	1.4	2.4
207	1.2	1.4	2.4
208	1.2	1.4	2.4
209	1.2	1.4	2.4
210	1.2	1.4	2.4
211	1.2	1.4	2.4
212	1.2	1.4	2.4
213	1.2	1.4	2.4
214	1.2	1.4	2.4
215	1.2	1.4	2.4
216	1.2	1.4	2.4
217	1.2	1.4	2.4
218	1.2	1.4	2.4
219	1.2	1.4	2.4
220	1.2	1.4	2.4
221	1.2	1.4	2.4
222	1.2	1.4	2.4
223	1.2	1.4	2.4
224	1.2	1.4	2.4
225	1.2	1.4	2.4
226	1.2	1.4	2.4
227	1.2	1.4	2.4
228	1.2	1.4	2.4
229	1.2	1.4	2.4
230	1.2	1.4	2.4
231	1.2	1.4	2.4
232	1.2	1.4	2.4
233	1.2	1.4	2.4
234	1.2	1.4	2.4
235	1.2	1.4	2.4
236	1.2	1.4	2.4
237	1.2	1.4	2.4
238	1.2	1.4	2.4
239	1.2	1.4	2.4
240	1.2	1.4	2.4
241	1.2	1.4	2.4
242	1.2	1.4	2.4
243	1.2	1.4	2.4
244	1.2	1.4	2.4
245	1.2	1.4	2.4
246	1.2	1.4	2.4
247	1.2	1.4	2.4
248	1.2	1.4	2.4
249	1.2	1.4	2.4
250	1.2	1.4	2.4
251	1.2	1.4	2.4
252	1.2	1.4	2.4
253	1.2	1.4	2.4
254	1.2	1.4	2.4
255	1.2	1.4	2.4
256	1.2	1.4	2.4
257	1.2	1.4	2.4
258	1.2	1.4	2.4
259	1.2	1.4	2.4
260	1.2	1.4	2.4
261	1.2	1.4	2.4
262	1.2	1.4	2.4
263	1.2	1.4	2.4
264	1.2	1.4	2.4
265	1.2	1.4	2.4
266	1.2	1.4	2.4
267	1.2	1.4	2.4
268	1.2	1.4	2.4
269	1.2	1.4	2.4
270	1.2	1.4	2.4
271	1.2	1.4	2.4
272	1.2	1.4	2.4
273	1.2	1.4	2.4
274	1.2	1.4	2.4
275	1.2	1.4	2.4
276	1.2	1.4	2.4
277	1.2	1.4	2.4
278	1.2	1.4	2.4
279	1.2	1.4	2.4
280	1.2	1.4	2.4
281	1.2	1.4	2.4
282	1.2	1.4	2.4
283	1.2	1.4	2.4
284	1.2	1.4	2.4
285	1.2	1.4	2.4
286	1.2	1.4	2.4
287	1.2	1.4	2.4
288	1.2	1.4	2.4
289	1.2	1.4	2.4
290	1.2	1.4	2.4
291	1.2	1.4	2.4
292	1.2	1.4	2.4
293	1.2	1.4	2.4
294	1.2	1.4	2.4
295	1.2	1.4	2.4
296	1.2	1.4	2.4
297	1.2	1.4	2.4
298	1.2	1.4	2.4
299	1.2	1.4	2.4
300	1.2	1.4	2.4
301	1.2	1.4	2.4
302	1.2	1.4	2.4
303	1.2	1.4	2.4
304	1.2	1.4	2.4
305	1.2	1.4	2.4
306	1.2	1.4	2.4
307	1.2	1.4	2.4
308	1.2	1.4	2.4
309	1.2	1.4	2.4
310	1.2	1.4	2.4
311	1.2	1.4	2.4
312	1.2	1.4	2.4
313	1.2	1.4	2.4
314	1.2	1.4	2.4
315	1.2	1.4	2.4
316	1.2	1.4	2.4
317	1.2	1.4	2.4
318	1.2	1.4	2.4
319	1.2	1.4	2.4
320	1.2	1.4	2.4
321	1.2	1.4	

登記年月日：平成2年1月10日

0024223

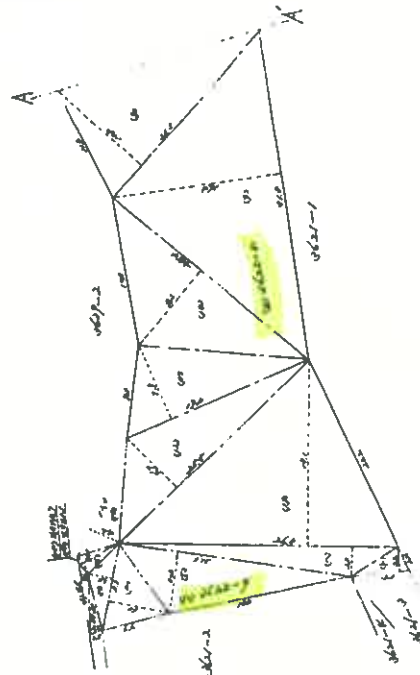
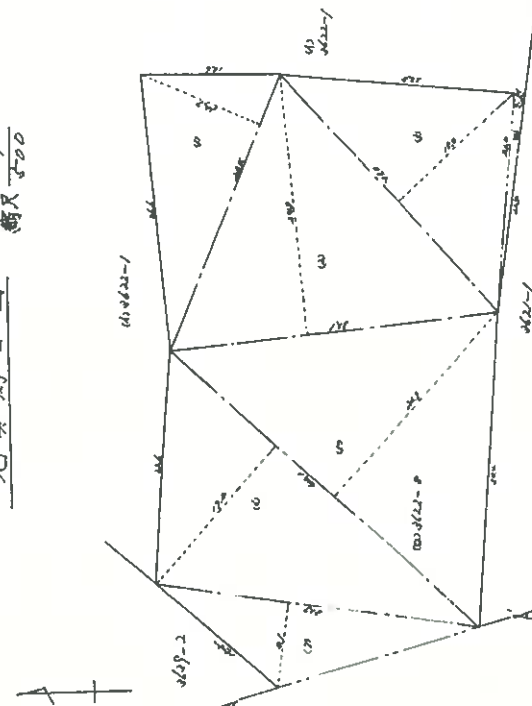
S. 22 年 1 月 10 日 登記

土地所在図

地番 3622-1 香 3622-1 3622-1
土地の所在 邑智郡邑智町中野

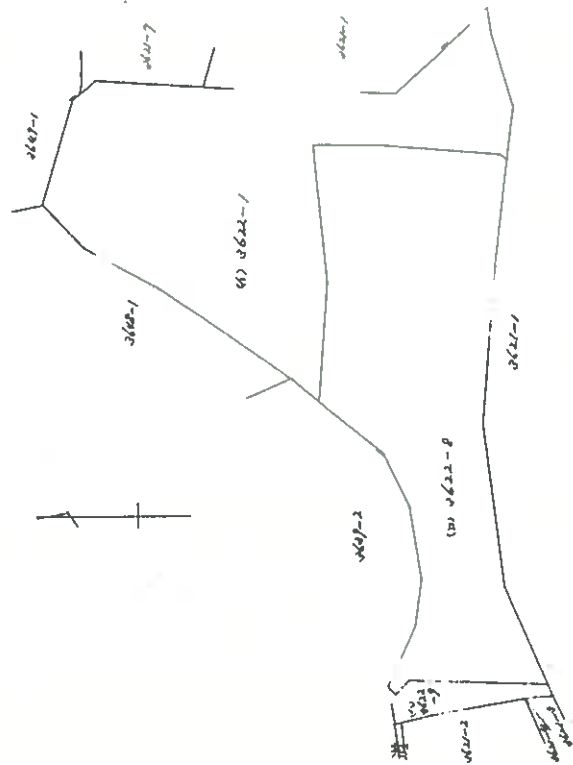
地積測量図

縮尺 1/500



土地所在図

図面番号 P' 31-1
P' 32-2
P' 31-4
(1/2) 3622-1 - 8 - 9



作製者

平成 元年 月 日 作製

申請人

縮尺

1/1000

登記年月日：平成2年1月10日

0024224

S. 2000 年 1 月 10 日 登記

地 積 測 量 図

地 積 測 量 図 3622-8 3622-9	色智郡色智町中野 色智郡石見町大字中野
土地の所在	

(2/2) 1枚目と同

求 積 (イ) 3622-8

順序	底辺	高さ	積
1	20.4	1.2	24.48
2	42.1	1.2	50.52
3	41.0	1.2	49.20
4	21.0	1.0	21.00
5	80.1	1.2	96.12
6	80.1	1.2	96.12
7	41.7	0.1	4.17
8	21.0	1.0	21.00
9	41.0	1.2	49.20
10	41.0	1.2	49.20
11	20.0	1.2	24.00
12	20.0	1.2	24.00
13	20.0	1.2	24.00
14	21.0	1.2	25.20
15	21.0	1.2	25.20
16	21.0	1.2	25.20
合 計			502.32
			32.21

0024240

S・④2年1月10日登記

地積測量図

3639-2
3639-3
3639-4

地番
3639-2

土地の所在
-島智郡石見町大字中野-

図面番号 11-614
3639-2-3-4

求積(四) 3639-3

記号	底辺	高さ	積
1	2.2	8.6	2.72
2	12.3	8.2	22.60
3	12.3	8.0	18.60
4	26.0	7.6	12.16
5	26.0	8.9	16.22
6	26.0	16.1	40.86
7	26.0	11.0	26.50
8	26.0	12.2	22.72
9	26.0	8.0	12.70
10	26.0	5.5	5.20
11	26.0	5.0	5.20
12	26.0	5.4	5.20
A	計		172.12
1/2			86.06

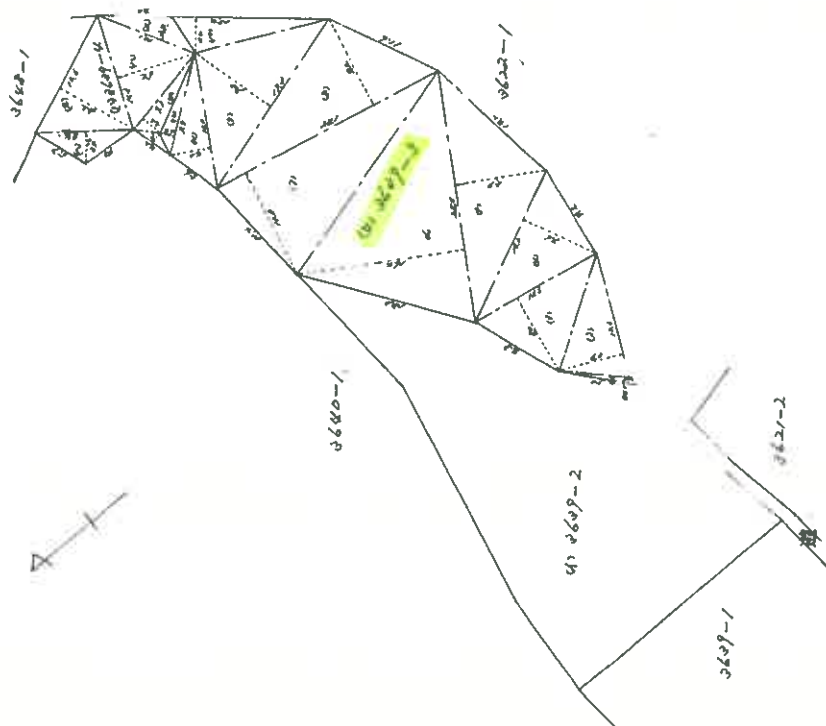
求積(四) 3639-4

記号	底辺	高さ	積
1	8.2	1.1	4.62
2	8.2	2.2	2.46
3	22.3	2.9	8.97
4	22.3	2.4	3.68
5	22.3	8.2	10.32
6	22.3	4.0	2.20
A	計		105.05
1/2			52.53

求積(一) 3639-2

$$1740 \text{ m}^2 - (2) - (1) = 766.975 \text{ m}^2$$

地積	(四)	860 m ²
(1)	126 m ²	
(1)	756 m ²	



作製者

平成
昭和元年11月20日作製

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成2年1月19日

これは図面に記載されている内容を正確に反映した図面である。
(松江市地方建設局紙田支店管理)

令和8年3月2日 松江市地方建設局

登記証

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(19枚用)

S・D 2 年 1 月 19 日 登記

建物図面
各階平面図

0062306 各階平面図

家屋番号

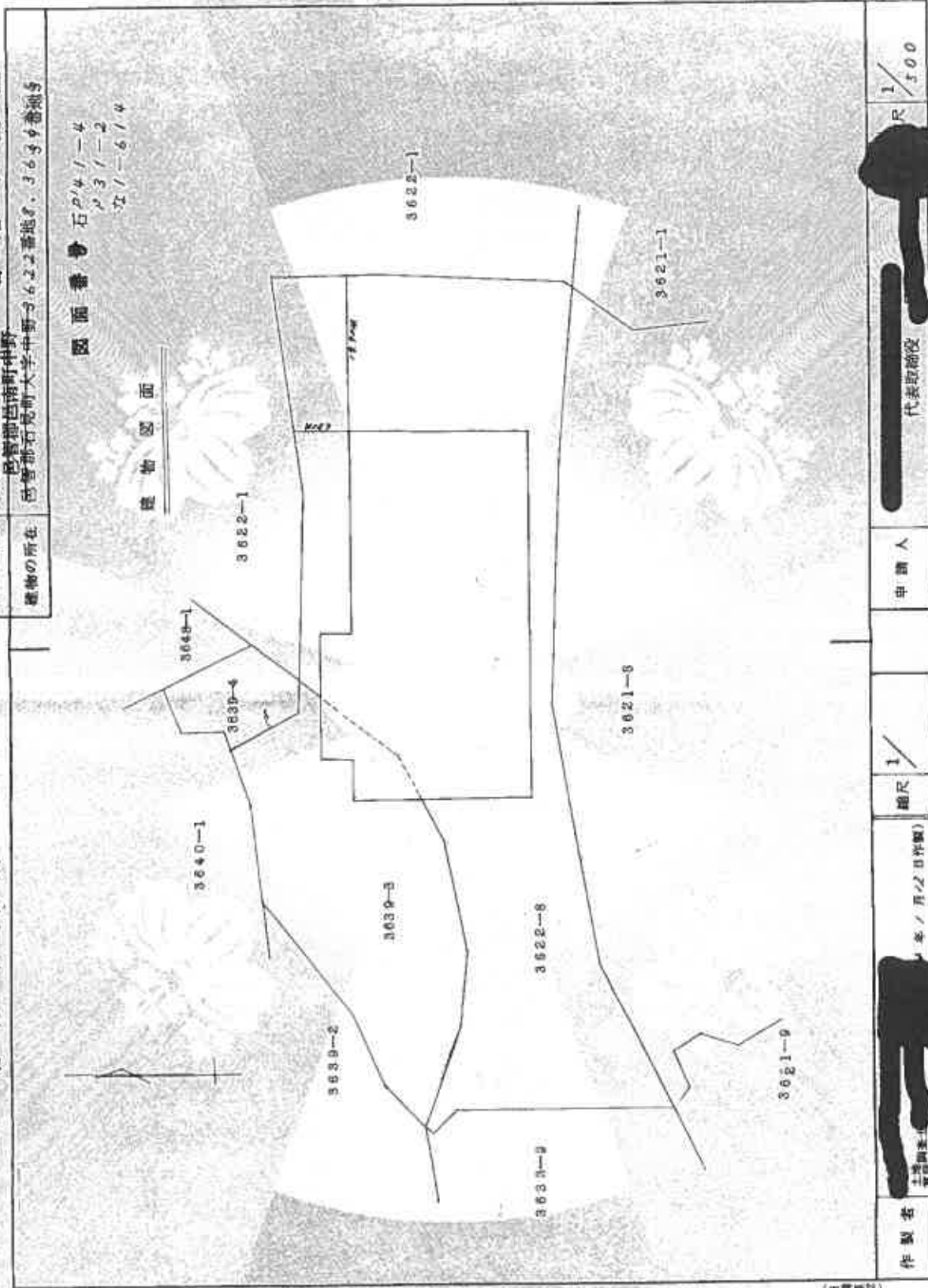
36222

建物の所在

松江市石見町大字中野3622番地8、3630番地5

図面番号 石見41-4
331-2
211-614

建物図面



作製者

土佐利幸

縮尺

1/

申請人

代表取締役

1/500

登記年月日：平成1年12月20日

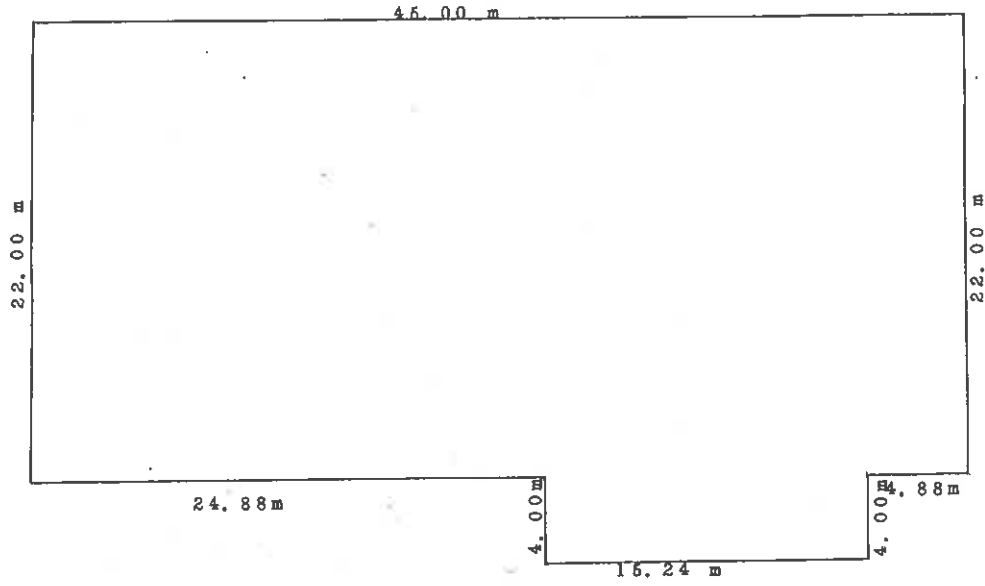
S・⑪ 1年12月20日登記

建物図面
各階平面図

各階平面図 0062907

家屋番号 36222合8
36222番1号

建物の所在 呂都郡呂南町中野 36222番地1・3637番地2
呂都郡呂南町大字中野 36222番地1・3637番地2



求 積 (1) $22.00\text{m} \times 45.00\text{m} = 990.00\text{m}^2$
(2) $4.00\text{m} \times 15.24\text{m} = 60.96\text{m}^2$
計 $= 1050.96\text{m}^2$
床面積 1050.96m^2

(正縮率)

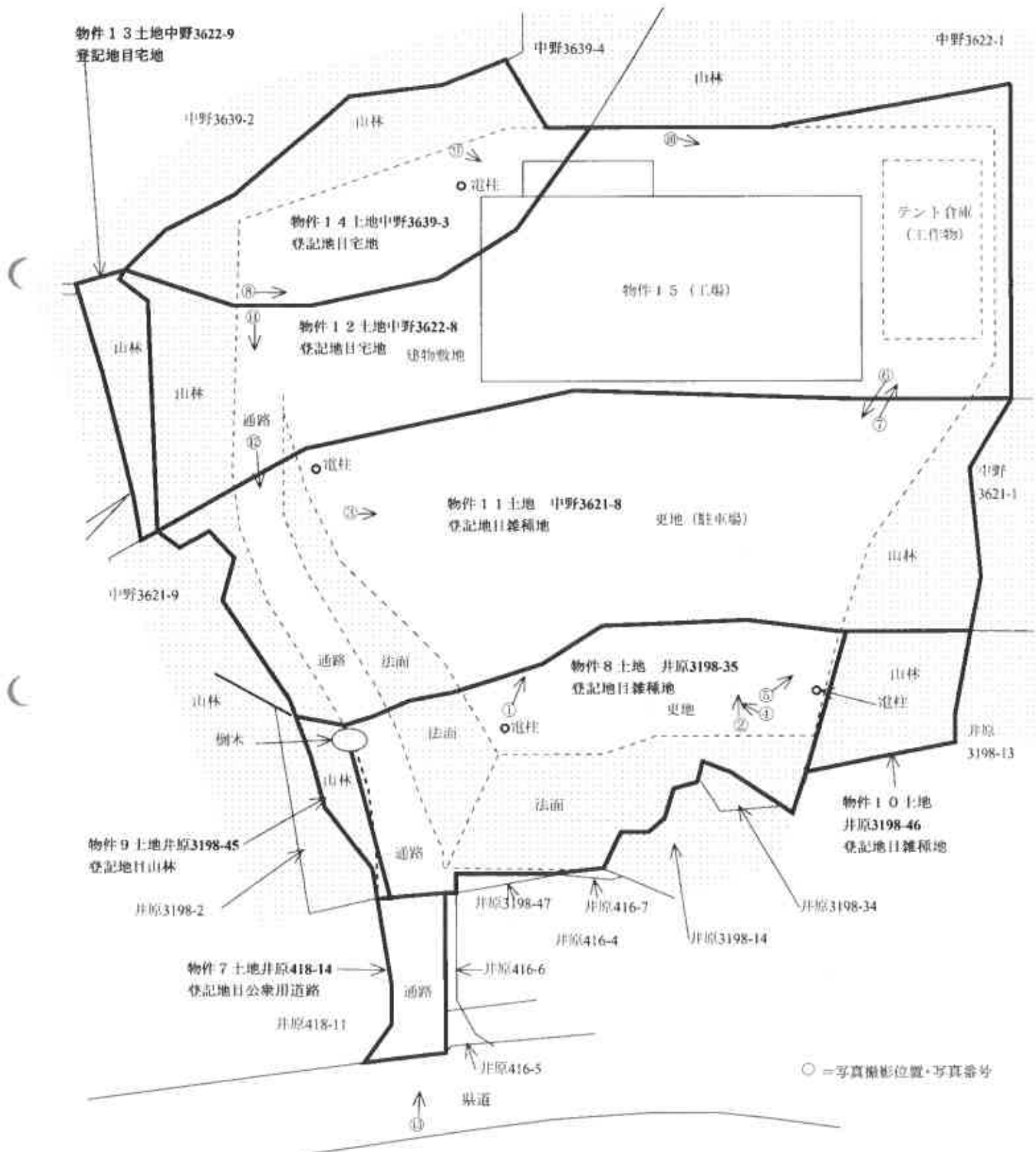
(日製単位)

作製者 土佐県建設 家屋調査士 [Redacted]	年12月18日作製 印 [Redacted]	縮尺 1/	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
-------------------------------------	------------------------------	----------	-------------------	-------------

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。



建物間取図(見取図) 物件15建物

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。

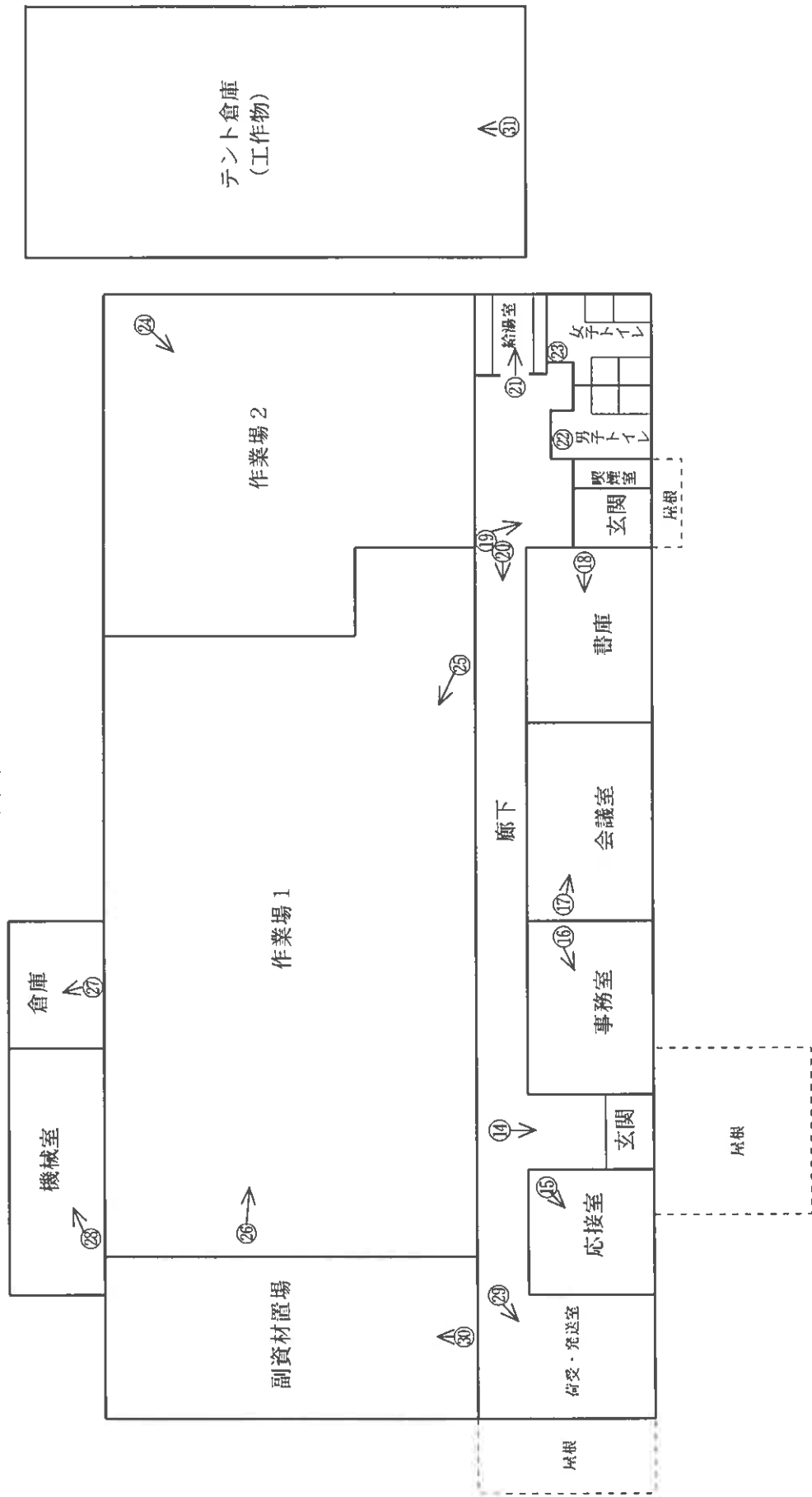


写真1



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



写真13



写真14
玄関



写真15
応接室



写真16
事務室



写真17
会議室



写真18
書庫



写真19
玄関(小)
喫煙室



写真20
廊下



写真21
給湯室



写真22
男子トイレ



写真23
女子トイレ



写真24
作業場2



写真25
作業場1



写真26
作業場1



写真27
倉庫



写真28
機械室



写真29
荷受・発送室



写真30
副資材置場



写真31

テント倉庫内部



評第 2568 号

令和8年(ケ)第1号
令和8年4月3日現地調査
令和8年5月15日評価

松江地方裁判所 浜田支部 御中

評 価 書

評価人 松浦 一夫 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 8,520,000円	
内訳価格	
物件7(土地)	金 40,000円
物件8(土地)	金 692,000円
物件9(土地)	金 3,000円
物件10(土地)	金 9,000円
物件11(土地)	金 1,863,000円
物件12(土地)	金 1,225,000円
物件13(土地)	金 6,000円
物件14(土地)	金 385,000円
物件15(建物)	金 4,297,000円

- ①一括価格は、物件7～15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12、14の内訳価格は物件15のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件15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瑕疵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
7	所在地番地目積	邑智郡邑南町井原 418番14 公衆用道路 137.00㎡	同左
8	所在地番地目積	邑智郡邑南町井原 3198番35 雑種地 1177.00㎡	同左
9	所在地番地目積	邑智郡邑南町井原 3198番45 山林 77.00㎡	同左
10	所在地番地目積	邑智郡邑南町井原 3198番46 雑種地 219.00㎡	現況地目:山林
11	所在地番地目積	邑智郡邑南町中野 3621番8 雑種地 2534.00㎡	同左
12	所在地番地目積	邑智郡邑南町中野 3622番8 宅地 2706.19㎡	同左
13	所在地番地目積	邑智郡邑南町中野 3622番9 宅地 149.70㎡	現況地目:山林
14	所在地番地目積	邑智郡邑南町中野 3639番3 宅地 850.97㎡	同左
15	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	邑智郡邑南町中野3622番地8、3639番地3 3622番8 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1,050.96㎡	同左
番号	特記事項		
15	※抵当権の効力が及ぶと認められる工場備付の機械器具は存しない ※工場に隣接して倉庫(テント構造)があるが、簡易な造りで建物とは認められない		

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7、8、9、10、11、13)

位置・交通	邑南町役場の北東方約4.2km付近 最寄バス停「片田口」の北西方約320m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	邑南町中心市街地に近い県道沿いの農家集落地域であり、標準的使用は幅員約9.5m舗装県道に接する規模500㎡程度の低層農家住宅敷地。	
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	都市計画区域外 — — — — 物件8の一部が土砂災害警戒区域と特別警戒区域に指定されている
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	4293.70㎡ 不整形 間口約10m、奥行約110m 傾斜地(南方向への下り傾斜)
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南側幅員約9.5m舗装県道 ほぼ等高(県道と進入路(物件7)との関係) 中間画地
土地の利用状況等	現状は山林・雑種地等として利用されている。 (内訳は特記事項参照) 周辺は低層農家住宅が点在している。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし (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	※現況地目は以下の通り 物件7:公衆用道路(私道) 物件8:雑種地(道路、法面、宅地) 物件9:山林 物件10:山林 物件11:雑種地(山林、道路、法面、宅地) 物件13:山林	

土地の概況及び利用状況等(物件12、14)

位置・交通	邑南町役場の北東方約4.2km付近 最寄バス停「片田口」の北西方約320m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	邑南町中心市街地に近い県道沿いの農家集落地域であり、標準的使用は幅員約9.5m舗装県道に接する規模500㎡程度の低層農家住宅敷地。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	地積 3557.16㎡ 形状 不整形 間口奥行 東西約100m、南北約40m 地勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	道路種類 幅員5.5m私道(物件7) 高低差 ほぼ等高 接面関係 中間画地	
土地の利用状況等	現状は物件12、14が一体となって、物件15建物の敷地として利用されている。 周辺は低層農家住宅が点在している。 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 (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	※現況地目は以下の通り 物件12:宅地(部分的に山林を含む) 物件14:宅地(部分的に山林を含む)	

2 建物の概況及び利用状況(物件15)

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1年12月10日 新築 経過年数 36 年 経済的残存耐用年数 0 年 増築時期 増築なし
仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 金属系サイディングボード張り 内壁 石膏ボード貼り 天井 石膏ボード貼り 床 コンクリート床材 設備 電気、衛生、給排水 その他
床面積(現況)	1,050.96㎡
現況用途等	現況用途 工場 間取り 現況調査報告書記載のとおり
品等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	

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7～14)

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
7	3,500	0.20	137.00	1.00	96,000
8	3,500	0.40	1,177.00	1.00	1,648,000
9	100	1.00	77.00	1.00	8,000
10	100	1.00	219.00	1.00	22,000
11	3,500	0.50	2,534.00	1.00	4,435,000
12	3,500	0.70	2,706.19	0.80	5,304,000
13	100	1.00	149.70	1.00	15,000
14	3,500	0.70	850.97	0.80	1,668,000

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 邑南(県)-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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
5,000円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{143}$	3,500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: + 0.00 (標準的)

◇ 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各物件の個別的要因 (雑種地は宅地価格より減価して求めた)

- ・ 物件7: 私道△80% (0.20)
- ・ 物件8: 大半が法面で、西側の一部は私道△60% (0.40)
- ・ 物件9: 地目山林は1㎡当り100円と、個別格差は無しとした
- ・ 物件10: 地目山林は1㎡当り100円と、個別格差は無しとした
- ・ 物件11: 西側の一部は私道で、大半が雑種地△50% (0.50)
- ・ 物件12: 規模・形状等の減価要因を考慮した△30% (0.70)
- ・ 物件13: 地目山林は1㎡当り100円と、個別格差は無しとした
- ・ 物件14: 規模・形状等の減価要因を考慮した△30% (0.70)

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、建物の老朽化の程等を考慮した

② 建物価格(物件15)

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
15	150,000	1,050.96	0.045	7,094,000

ウ 現価率

【主である建物】

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%	10%

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)＝ 0.045

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
7	96,000	-		0
8	1,648,000	-		0
9	8,000	-		0
10	22,000	-		0
11	4,435,000	-		0
12	5,304,000	0.45	法定地上権	2,387,000
13	15,000	-		0
14	1,668,000	0.45	法定地上権	751,000

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45%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
7	96,000	0		0.70	0.60	40,000
8	1,648,000	0		0.70	0.60	692,000
9	8,000	0		0.70	0.60	3,000
10	22,000	0		0.70	0.60	9,000
11	4,435,000	0		0.70	0.60	1,863,000
12	5,304,000	-2,387,000		0.70	0.60	1,225,000
13	15,000	0		0.70	0.60	6,000
14	1,668,000	-751,000		0.70	0.60	385,000
15	7,094,000	3,138,000	1.00	0.70	0.60	4,297,000
一括価格(合計)						8,520,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 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、大規模な工場及びその敷地で市場性が著しく劣ると判断されるため所要の修正を行った。

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慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査 [邑南(県)-2]

所 在 : 邑智郡邑南町中野2413番1
価 格 : 5,000円/㎡
位 置 : 石見中野バス停50m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 380㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 北西7.5m町道
用途指定等: 都市計画区域外
地域の概要: 中規模一般住宅、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7	(非課税)	
課税面積	137.00㎡	
物件8	1,308,490円	
課税面積	1,027.00㎡	(1㎡当り 1,274円)
物件8	(非課税)	
課税面積	150.00㎡	
物件9	(非課税)	
課税面積	77.00㎡	
物件10	279,025円	
課税面積	219.00㎡	(1㎡当り 1,274円)
物件11	4,612,893円	
課税面積	2,534.00㎡	(1㎡当り 1,820円)
物件12	4,800,023円	
課税面積	2,706.19㎡	(1㎡当り 1,774円)
物件13	265,525円	
課税面積	149.70㎡	(1㎡当り 1,774円)
物件14	1,509,382円	
課税面積	850.97㎡	(1㎡当り 1,774円)
物件15	16,203,954円	
課税面積	1,050.96㎡	(1㎡当り 15,418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。

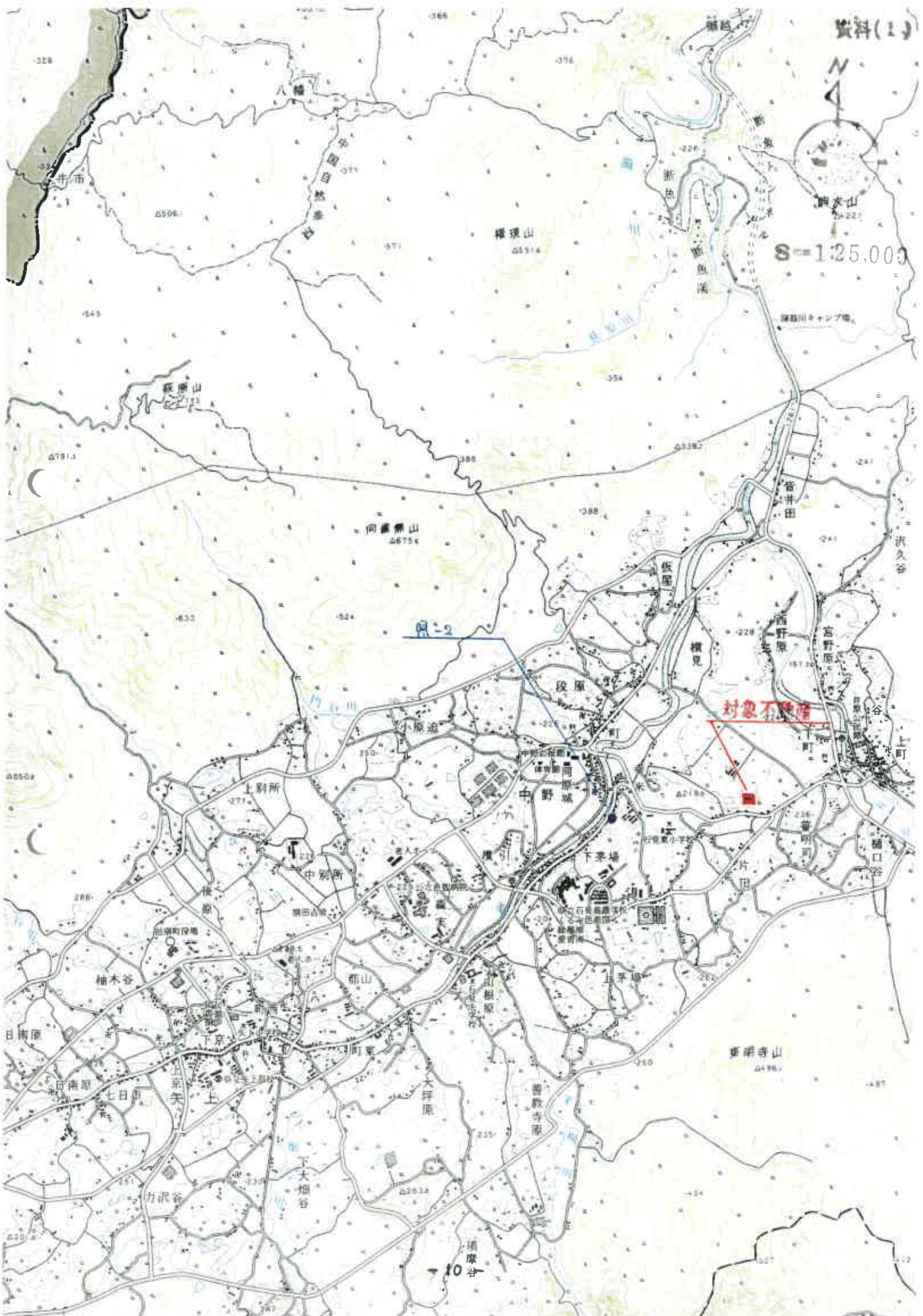
第7 附属資料

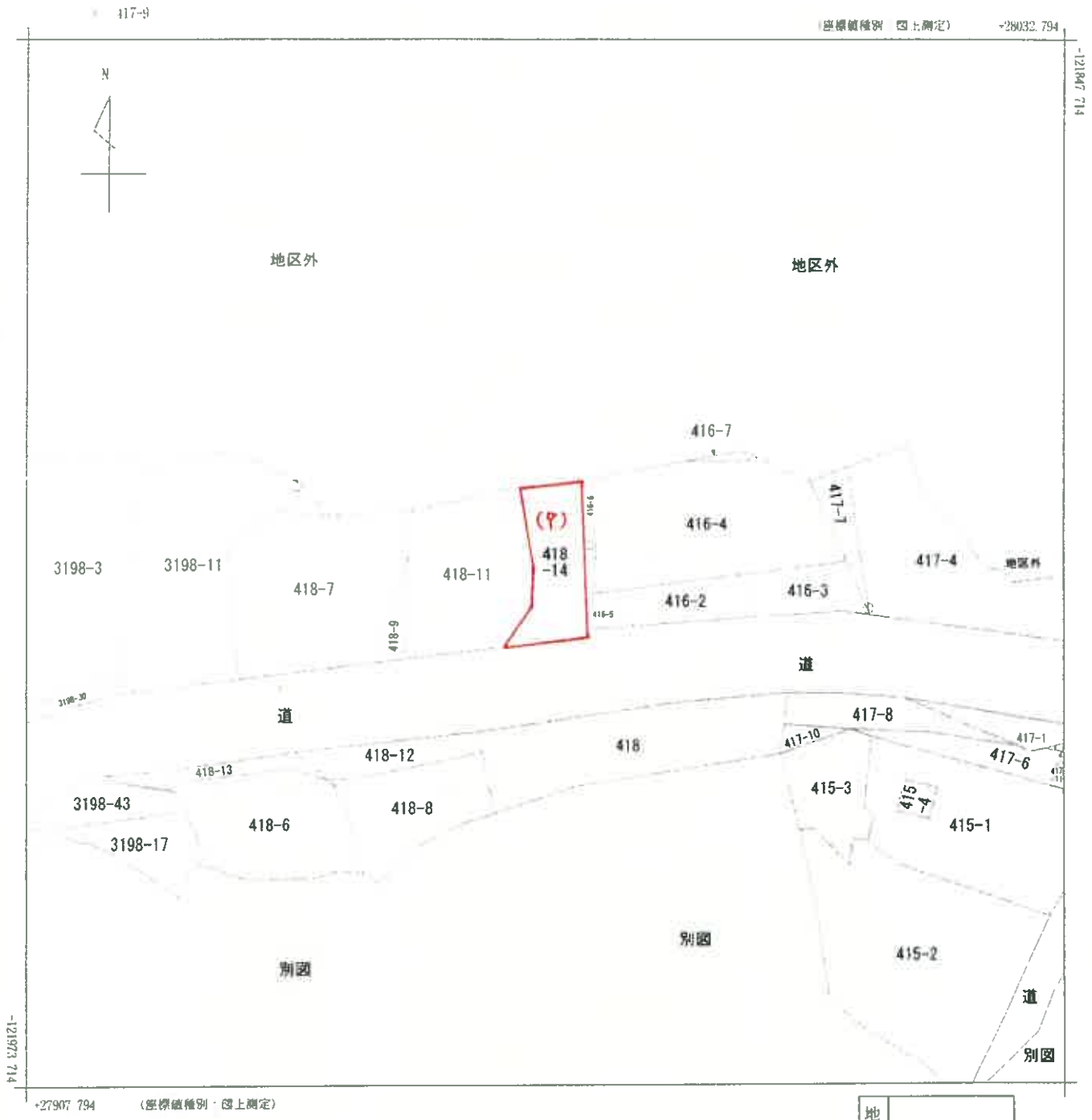
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し

以上



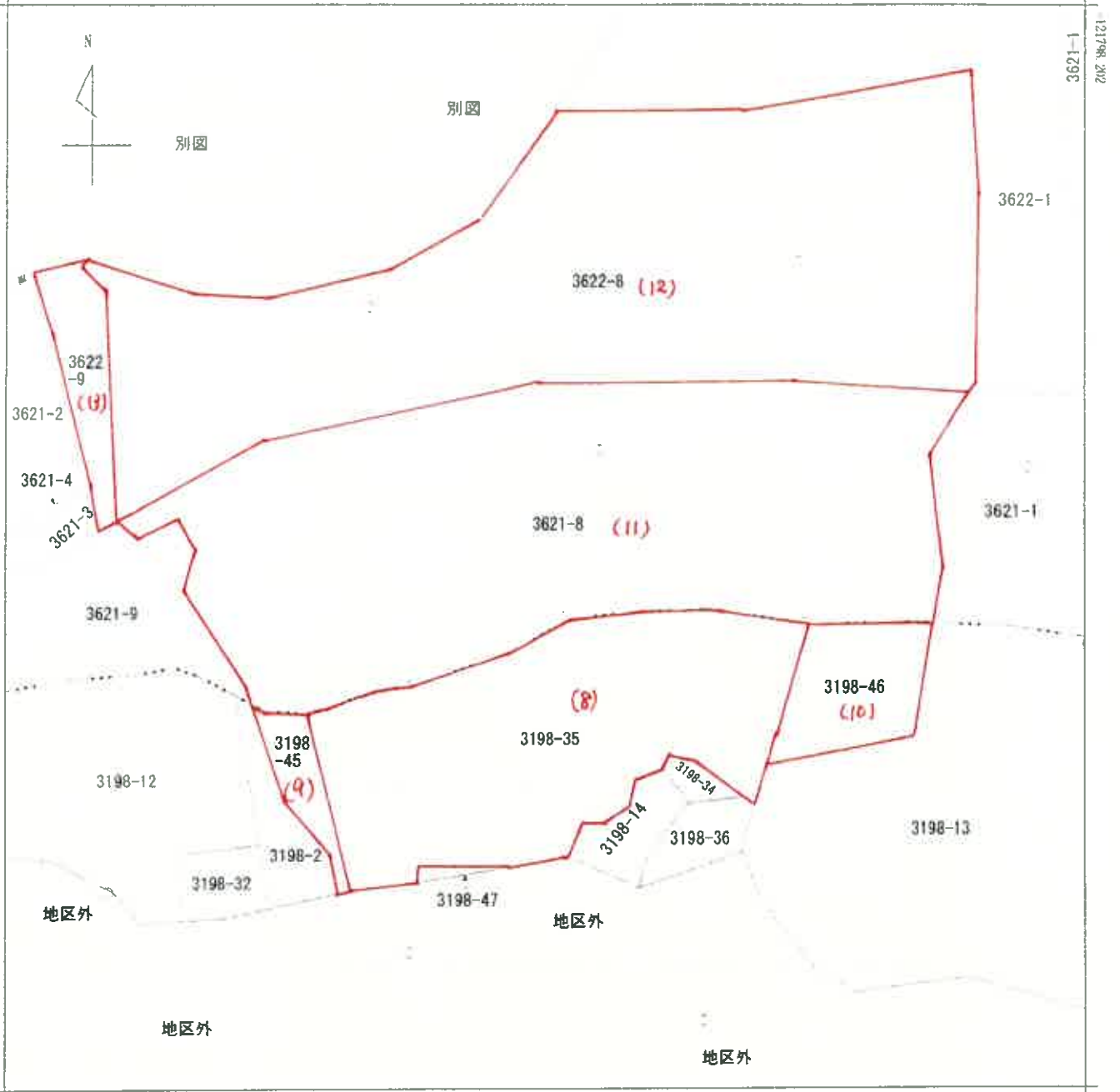
S=1:25,000





請求部	所在	邑智郡邑南町井原				地番	418番14			
出縮力尺	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					備付年月日(原図)	昭和44年5月28日		補記事項		

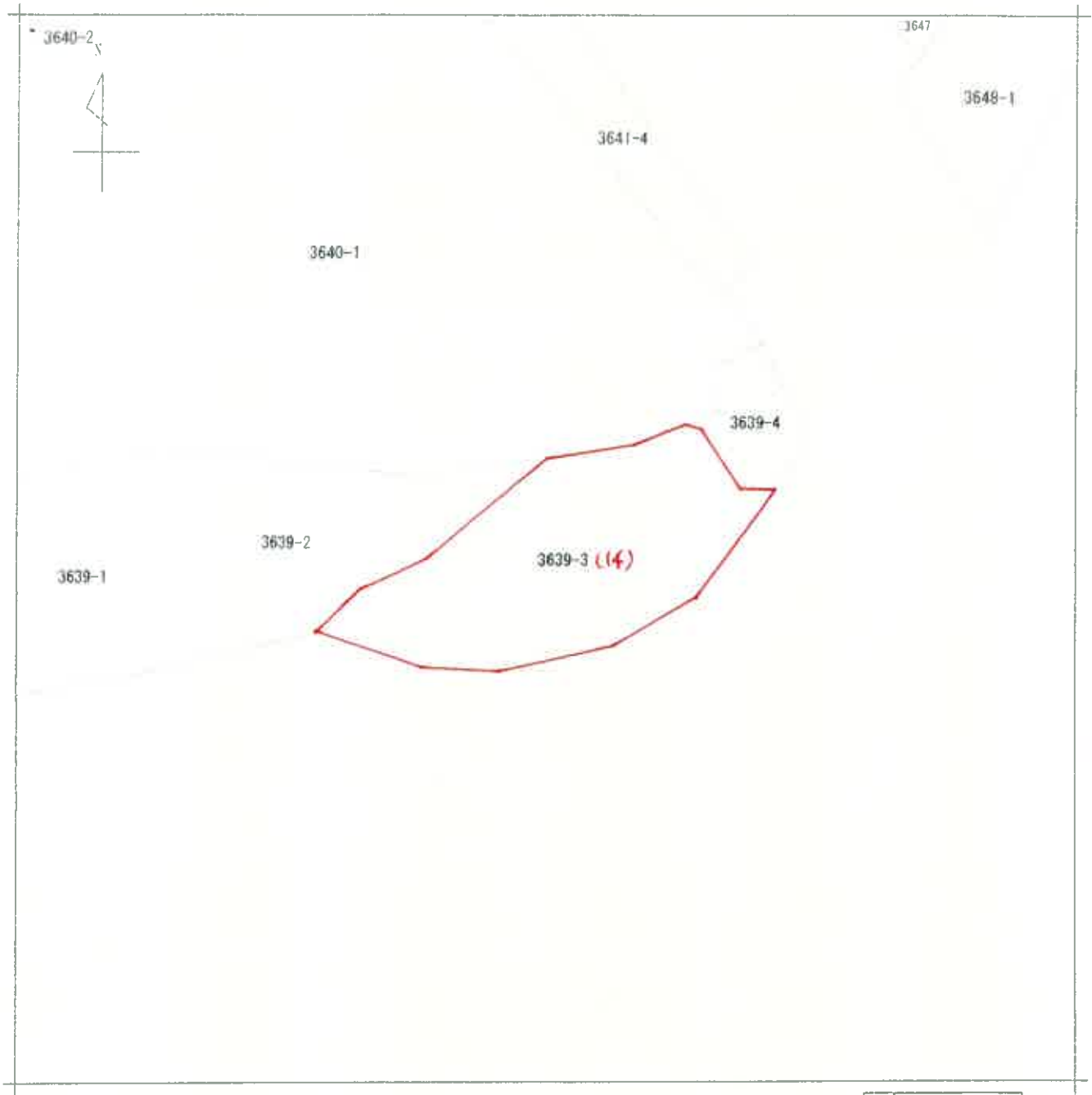
座標値種別 図上測定 28053.421



27928.421 (座標値種別 図上測定)

地番区域見出
中野
井原

請求部	所在	邑智郡邑南町中野				地番	3621番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	二	座標系又は記号	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		



請 求 部 号	所 在 地 番					邑智郡邑南町中野					3639番3	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図	
作 成 年 月 日	昭和54年5月1日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項			

登記簿目録 平成2年1月期目録

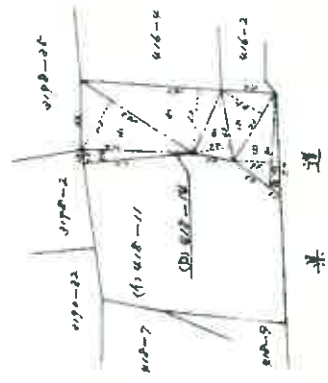
0010683

S. 27 年 1 月 10 日 登記
地 積 測 量 図

地 番 418-11
418-11

土地の所在 徳島県志度郡南町井原

図面番号 418-11-14



求積 (㎡) 418-11 (7)

区号	区辺	高さ	積
1	8.7	0.7	6.09
2	9.0	0.7	6.30
3	7.4	0.7	5.18
4	8.9	0.7	6.23
5	10.9	0.7	7.63
6	14.2	0.7	9.94
7	11.2	0.7	7.84
合 計			52.31

(1) 418-11
 $398.00 \text{ m}^2 - (7) = 260.69 \text{ m}^2$

地 積 137 ㎡
(1) 260 ㎡

作製者 (有)	平成 27 年 11 月 10 日 (作製)	申請人	縮尺 1/500
---------	------------------------	-----	----------

登記年月日：平成29年5月22日

地積測量図

地番 3198-35、3198-47

土地の所在 邑 菅 郷 邑 南 町 井 原

境界点座標表

測点	座標	X	Y	辺長
214-5	国土地院(株)	-121800.410	27676.355	2.15
322-1	国土地院(株)	-121898.255	27676.387	10.78
214-A	国土地院(株)	-121898.482	27682.187	6.83
KK3	国土地院(株)	-121897.212	27693.895	4.06
KP69	国土地院(株)	-121843.478	27695.323	3.24
KP52	国土地院(株)	-121893.141	27699.641	2.94
KP60	国土地院(株)	-121891.317	28000.986	3.17
KP65	国土地院(株)	-121898.299	28001.764	3.10
KP54	国土地院(株)	-121897.109	28004.628	1.96
KP61	国土地院(株)	-121895.354	28005.485	3.05
KP60	国土地院(株)	-121895.918	28006.837	7.06
KP63	国土地院(株)	-121890.214	28014.135	1.57
KP64	国土地院(株)	-121891.145	28016.394	8.06
KP65	国土地院(株)	-121894.510	28017.809	0.91
KP66	国土地院(株)	-121893.662	28018.155	13.99
KP67	国土地院(株)	-121870.237	28021.719	10.89
KP68	国土地院(株)	-121868.976	28010.939	4.56
KP69	国土地院(株)	-121868.654	28009.382	5.01
KP70	国土地院(株)	-121868.895	28001.379	7.08
KP71	国土地院(株)	-121869.587	27998.353	7.95
KP72	国土地院(株)	-121873.325	27987.339	11.87
KP73	国土地院(株)	-121877.298	27976.308	8.71
KP74	国土地院(株)	-121878.182	27970.655	4.48
KP75	国土地院(株)	-121879.897	27668.431	3.04
KP76	国土地院(株)	-121880.509	27963.462	3.07
KP77	国土地院(株)	-121883.828	27964.277	18.31
KP8	国土地院(株)	-121801.343	27968.303	9.49
KP4	国土地院(株)	-121800.593	27974.954	1.42
併面積		2355.78161		
面積		1172.89498		
地積		1177		㎡

測点	座標	X	Y	辺長
214-5	国土地院(株)	-121900.410	27676.355	10.98
214-B	国土地院(株)	-121898.482	27687.187	10.78
322-1	国土地院(株)	-121898.255	27676.387	2.15
併面積		23.227352		
面積		11.613679		
地積		11		㎡

注(1) 本図の境界線は、国土地院(株)の測量結果による。

合計面積	1180.5072445	㎡
------	--------------	---

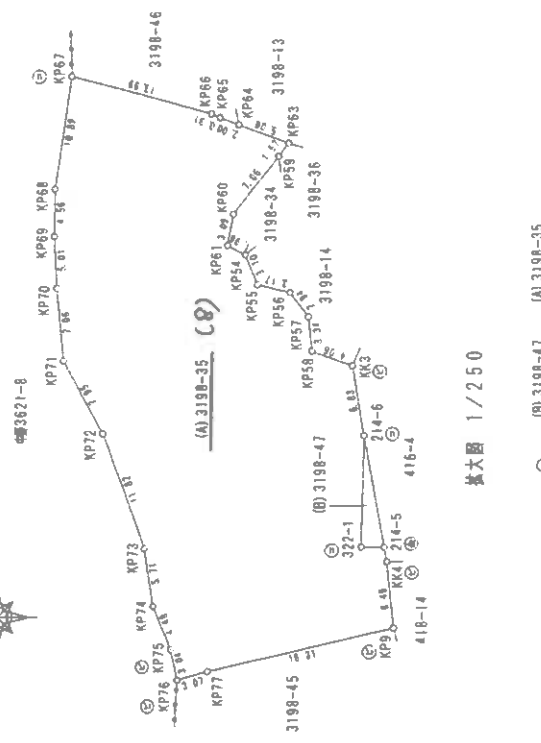
測量者	国土地院(株) 測量課
測量日	21 31-2, 31-1
測量年月日	平成29年 2月16日

作成者

平成29年 2月16日作成

申請人

1/500



0012093

3092年1月10日登録

3198-2
3198-45

3198-2
土地の所在

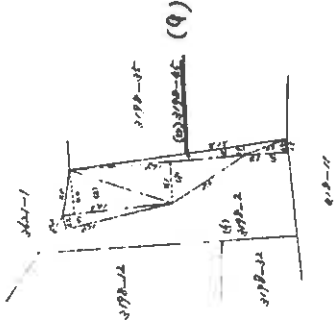
地積測量図

邑智郡邑南町井原

邑智郡五里町大芝 字是

3198-2.-45.

図面番号 3198-2.-1



求積(四) 3198-45

記号	底辺	高さ	積
1	11.9	1.2	14.28
2	10.6	0.4	4.24
3	16.9	4.1	69.29
4	21.2	0.9	19.08
5	4.5	1.2	5.40
合計			112.29

(4) 3198-2

$$112.29 \text{ m}^2 - (10) = 119.45 \text{ m}^2$$

地積(四) 119.45 m²

(4) 119.45 m²

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成29年1月20日作製

0012094

S・H 2 年 1 月 10 日登記

地 積 測 量 図

3198-13
3198-46地 番
3198-13土地の所在
--- 邑智郡石見町大字 井原

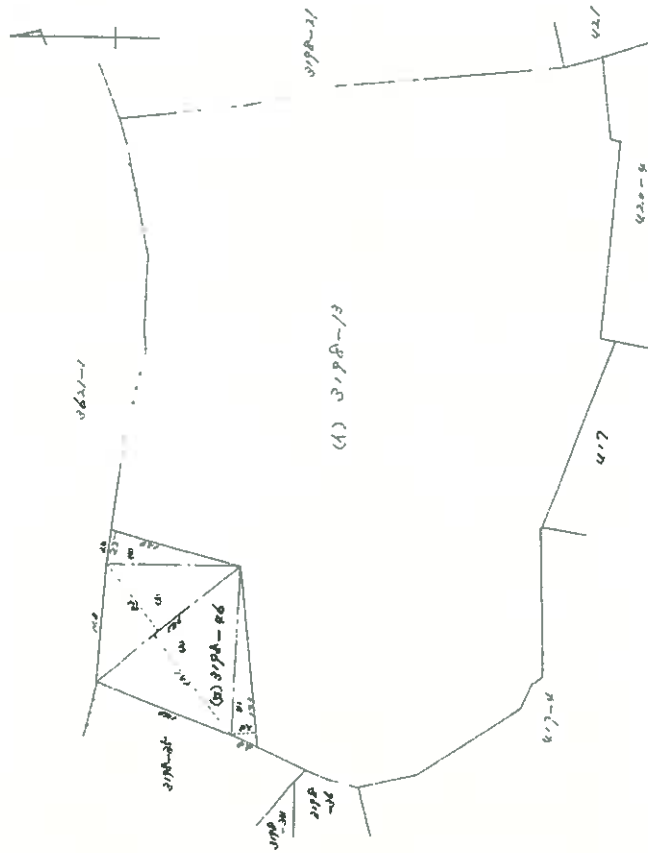
邑智郡邑南町井原

図面番号 P'01-2
3198-13-46.

求 積 (口) 3198-46 (10)

区画	底辺	高さ	積
1	17.0	2.2	37.4
2	17.4	12.1	210.54
3	17.6	2.2	38.72
4	13.9	3.0	41.7
合 計			298.36

(1) 3198-13

298.36 m² - (口) = 252.37 m²地 積 (口) 219 m²(1) 252.37 m²

作製者

平成
(略) 元 年 11 月 10 日 作製

申請人

縮尺

1/500

昭和四年四月 平成三年四月十日

六四

0024221

地積測量図

縮尺 1/500

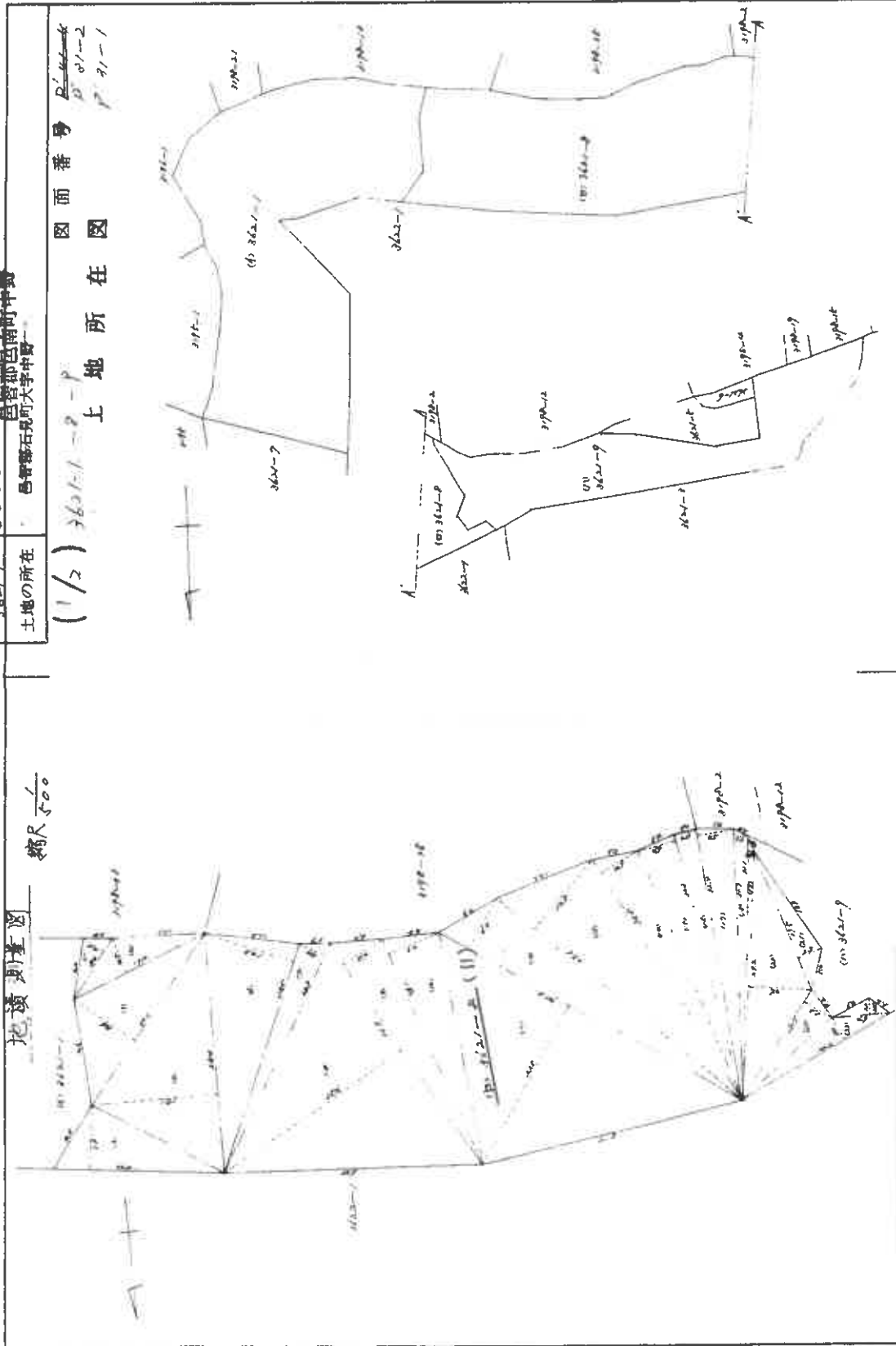
地番	3621-1	3621-8
土地の所在	長野県石見町大字中野	

S・田 年 是 日 登記
土地積測量図

図面番号 R14444444
3621-1-2
3621-1-1

土地所在図

(1/2) 3621-1-2-1



作製者

平成三年四月十日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成2年1月10日

0024223

S.42年10月10日登記

土地所在図
土地積測量図

地番
3622-1
3622-8
3622-9

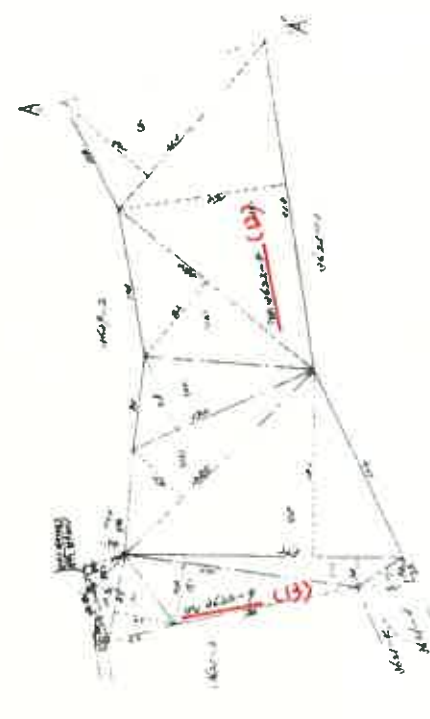
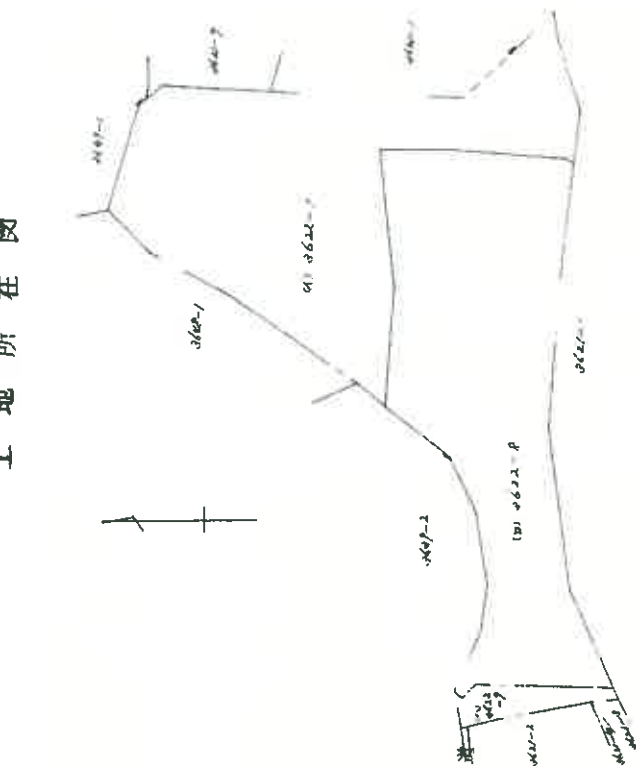
土地の所在
色智郡石見町大字中野

図面番号
P'31-1
P'32-2
P'31-4
(1/2) 3622-1-8-9

地積測量図

縮尺 1/1000

土地所在図



作製者	平成元年11月20日作製	申請人	縮尺 1/1000
-----	--------------	-----	-----------

0024224

S. 22 年 1 月 10 日 登記

地 積 測 量 図

3622-1-8
3622-1-9

香 港

邑 智 郡 越 前 町 中 野

土地の所在

(2/2) 1 枚目と同

求 積 (12) 3622-1-9 (12)

部号	底 辺	高 さ	積
1	28.4	15.7	445.88
2	22.1	24.8	548.08
3	9.0	28.4	255.60
4	24.0	1.0	24.00
5	80.1	24.8	1986.08
6	80.1	21.8	1746.18
7	44.7	8.1	3620.22
8	20.2	10.0	2020.00
9	44.8	16.0	7168.00
10	20.2	8.2	1656.40
11	20.0	2.8	56.00
12	25.8	6.7	1738.60
13	25.8	20.1	5185.58
14	24.2	8.2	1985.60
15	4.8	8.2	39.36
16	8.0	1.0	8.00
合 計			54430.00
			2706.12

求 積 (13) 3622-9 (13)

部号	底 辺	高 さ	積
1	5.6	4.2	23.52
2	5.2	1.2	6.24
3	2.2	2.2	4.84
4	2.2	6.0	13.20
5	2.2	5.8	12.76
6	2.2	2.8	6.16
7	2.2	2.2	4.84
合 計			71.52

求 積 (1) 3622-1

$$5616 \text{ m}^2 - (12) - (13) = 2706.11 \text{ m}^2$$

地 積 (14) 2706 m²
 (15) 149 m²
 (16) 2760 m²

作 製 者

平 成
(昭和) 元 年 11 月 20 日 作製

申 請 人

縮 尺

1/

S・田 2 年 1 月 10 日 登記

地積測量図

3639-2

3639-3

3639-4

土地の所在

- 豊後県石見郡大字中野

図面番号 3639-2

3639-2-3-4

0024240

求積(四) 3639-3 (14)

配号	底辺	高さ	積
1	20.2	0.5	10.1
2	12.2	4.2	51.24
3	5.0	20.0	100.00
4	26.0	0.5	13.00
5	26.0	1.5	39.00
6	26.0	1.5	39.00
7	26.0	1.5	39.00
8	26.0	1.5	39.00
9	26.0	1.5	39.00
10	26.0	1.5	39.00
11	26.0	1.5	39.00
12	26.0	1.5	39.00
合計			407.24

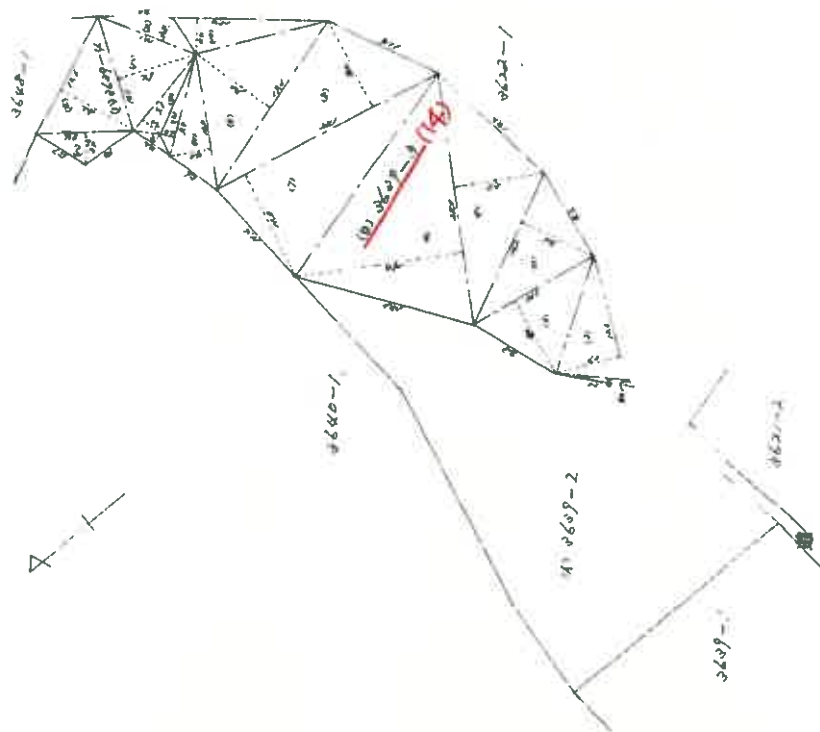
求積(一) 3639-4

配号	底辺	高さ	積
1	6.2	1.1	6.82
2	3.2	2.2	7.04
3	11.2	2.9	32.48
4	4.2	2.4	10.08
5	3.2	0.0	0.00
合計			56.42

求積(一) 3639-2

$$17.24 \text{ m}^2 - (0.0) - (1.1) = 16.14 \text{ m}^2$$

地積	(四)	36.0 m ²
(一)	17.24 m ²	
(二)	36.0 m ²	



作製者

申請人

縮尺

1/500

平成 元年 月 日 作製

登記年月日：平成1年12月20日

公用

S・田 1 年 12 月 20 日 登記

建物図面

各階平面図 0062307

36224番地

家屋番号

建築物の所在
長野県長野市千代田 36224番地 36224番地2

22.00 m

24.00 m

45.00 m

4.00 m

15.24 m

4.00 m

22.00 m

(図面12)

(図面1)

求 積 (1) $22.00\text{m} \times 45.00\text{m} = 990.00\text{m}^2$
(2) $4.00\text{m} \times 15.24\text{m} = 60.96\text{m}^2$
計 $= 1050.96\text{m}^2$
床面積 1050.96m^2

作製者

2 年 12 月 20 日 作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250