

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 15 日 午後 1 時 10 分 松江地方裁判所浜田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 4 日 午後 3 時 00 分 松江地方裁判所浜田支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 16 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 9 月 17 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 520, 000 10, 016, 000	一括	2, 504, 000	1, 016, 873	0
1	2, 310, 000				
2	10, 210, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 益田市下本郷町
地 番 4 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 1 7. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 益田市下本郷町 4 2 7 番地 1
家屋 番号 4 2 7 番 1
種 類 会館
構 造 鉄骨造アルミ亜鉛合金メッキ鋼板・コンクリート板葺
2階建
床 面 積 1階 5 3 9. 3 8 平方メートル
2階 8 0. 5 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 5 3 9. 3 8 平方メートル
2階 約 1 2 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 8 0. 0 2 平方メートル
符 号 2
種 類 礼拝堂
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 74.35平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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

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

- 1 所 在 益田市下本郷町
地 番 4 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 1 7. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 益田市下本郷町 4 2 7 番地 1
家屋 番号 4 2 7 番 1
種 類 会館
構 造 鉄骨造アルミ亜鉛合金メッキ鋼板・コンクリート板葺
2階建
床 面 積 1階 5 3 9. 3 8 平方メートル
2階 8 0. 5 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 5 3 9. 3 8 平方メートル
2階 約 1 2 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 8 0. 0 2 平方メートル
符 号 2
種 類 礼拝堂
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 74.35平方メートル



※印の字

令和7年(ケ)第 5号
令和7年10月16日受理
令和7年11月19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 益田市下本郷町
地 番 4 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 1 7 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 益田市下本郷町 4 2 7 番地 1
家屋 番号 4 2 7 番 1
種 類 会館
構 造 鉄骨造アルミ亜鉛合金メッキ鋼板・コンクリート板葺
2階建
床 面 積 1階 5 3 9 . 3 8 平方メートル
2階 8 0 . 5 1 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 8 0 . 0 2 平方メートル
- 符 号 2
種 類 礼拝堂
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 7 4 . 3 5 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	益田市下本郷町427番地1 (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) ☐ (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(破産者株式会社グレイト・ドリーム破産管財人A) 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 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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: 会館 ☐ 構造: 鉄骨造アルミ亜鉛合金メッキ鋼板・コンクリート板葺2階建 ☒ 床面積: 1階539.38㎡ 2階約125㎡(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(破産者株式会社グレイト・ドリーム破産管財人A) 上記の者が本建物を 会館、事務所、礼拝堂 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 破産者株式会社 グレイト・ドリーム 破産管財人弁護士) ■ B (破産会社 元代表者)	本件土地建物は当職が管理しています。 本件建物は結婚式場でした。 建物内の動産は破産会社のものですが、いずれも不要なものです。 本件建物は令和4年まで営業していましたが、その後は空家の状態です。 会館東側の通路が隣地の一部ではないかとお尋ねですが、そのとおりです。先代の社長がしたことで私は詳しくは知りませんが、隣地所有者Cから借りて、アスファルト舗装をして通路として使っていました。営業を終了して、所有者のCに原状回復して戻さないといけなかったので、隣地のアスファルト舗装を取り除いて、砂利を敷いてお返ししました。 会館の裏庭の一部も隣地ではないかとお尋ねですが、私はその点は聞いていませんし、わかりません。隣地所有者のCと、事情を知った業者で原状回復を行ったので、双方これで原状回復は終了したと認識しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件土地の公図は地図に準ずる図面のため精度がなく、土地の形状は不明である。しかし、法務局備え置きの建物図面に本件土地の形状が示されており、概ね本件土地の形状と面積に符合している。よって、この土地形状を本件土地の形状として土地建物位置関係図を作成した。

この土地形状を基にすると主である建物の東側にある通路の砂利部分は隣地445番2+445番続1(所有者C)の一部である。この砂利敷の部分は、元々アスファルト舗装で破産会社がCから借りて利用していたものである。破産会社は、現状回復による土地の返還として、隣地部分は、アスファルト舗装を取り除いて、砂利を敷いたとのことである。

ただ、図面からすると会館の軒下のタイル敷の一部に隣地となる部分があるのではないかとと思われる。タイル敷は取り除かれてはいないが、境界はこのタイル敷の一部を通過している可能性がある。

また、主である建物の南側には白い壁で囲まれた裏庭が存する。建物図面の土地形状からすると裏庭の一部が隣地444番1土地(所有者C)にはみ出していることになる(土地建物位置関係図のとおり)。はみ出した部分の土地利用権は不明である。

以上は、法務局備え置きの建物図面の土地形状を正確なものと仮定して概ね現地と重ね合わせた結果によるものであり、本来公図に精度がなく、また、当事者双方では原状回復は終了したと認識されており、前記タイル敷や裏庭の部分の境界がどこにあたるか、その一部に隣地に含まれるかどうかなど、明確に判断するものではない。

(接道)

本件土地は、幅員約12mの国道に接している。

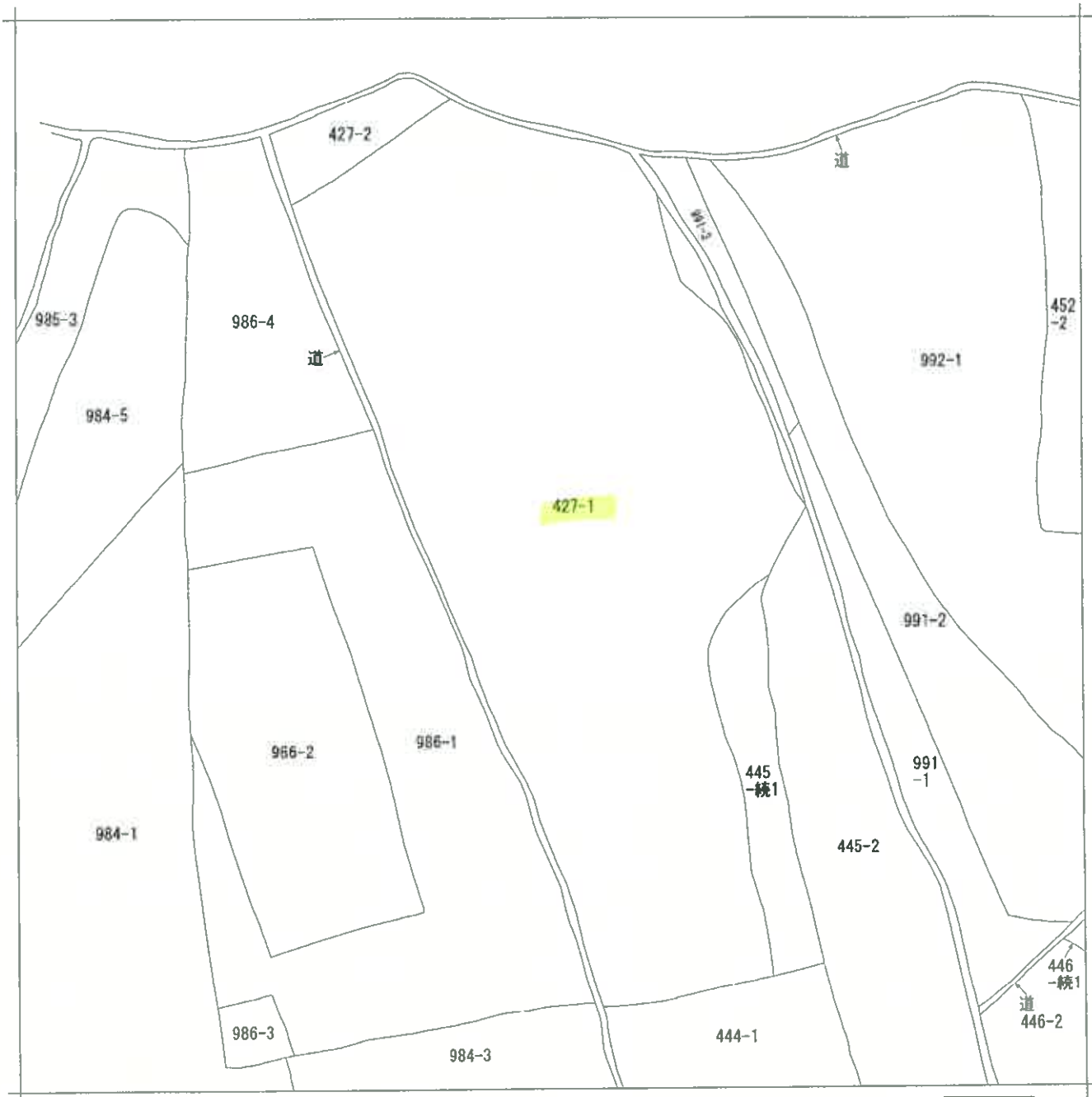
(注釈)

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。

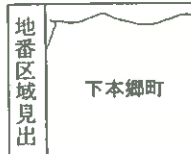
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R7年10月24日(金) 17:05 ～17:10	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10月27日(月) 17:00 ～17:05	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11月5日(水) 13:55 ～15:40	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行
R7年11月6日(木) 7:45 ～8:05	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R7年11月10日(月) 17:05 ～17:10	携帯	電話(B)
(特記事項)		
R7年11月5日(水) 不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。		



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	益田市下本郷町				地番	427番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 座番号は記号		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56年2月20日		補記事項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(松江地方法務局益田支局管轄)

令和7年10月27日
松江地方法務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官



縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成21年1月22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。
(松江地方法務局益田支局管轄)

令和7年10月27日 松江地方法務局

令和7年10月27日

松江地方方法務局

製品名

(7枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号: 3-1 (2/2)

[illegible]

登記年月日：平成21年1月22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。
(松江地方方法務局益田支局管轄)
令和7年10月27日 松江地方方法務局

令和7年10月27日 松江地方法務局

(8 枚目)

예제 2

請求番号：3-1

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

作成者 土橋 隆雄	月日 平成21年1月13日(作成)	縮尺 1/250	申請人 代表取締役	(単位:m)	図面番号 しー41		地図番号 しー41		建物各階平面図 (1/2)		家屋番号 427番1		登記 平成21年1月22日	
					建物の所在 益田市下本郷町427番地1									

附属建物

符号1

符号1床面積求積

3.00 x 7.60 =	1.8000
3.00 x 7.00 =	3.7500
3.60 x 0.20 =	0.7200
2.00 x 6.50 =	32.5000
4.00 x 2.50 =	10.0000
計	80.0200
床面積	80.02 m²

符号2

符号2床面積求積

2.25 x 3.00 =	6.7500
6.50 x 10.40 =	67.6000
計	74.3500
床面積	74.35 m²

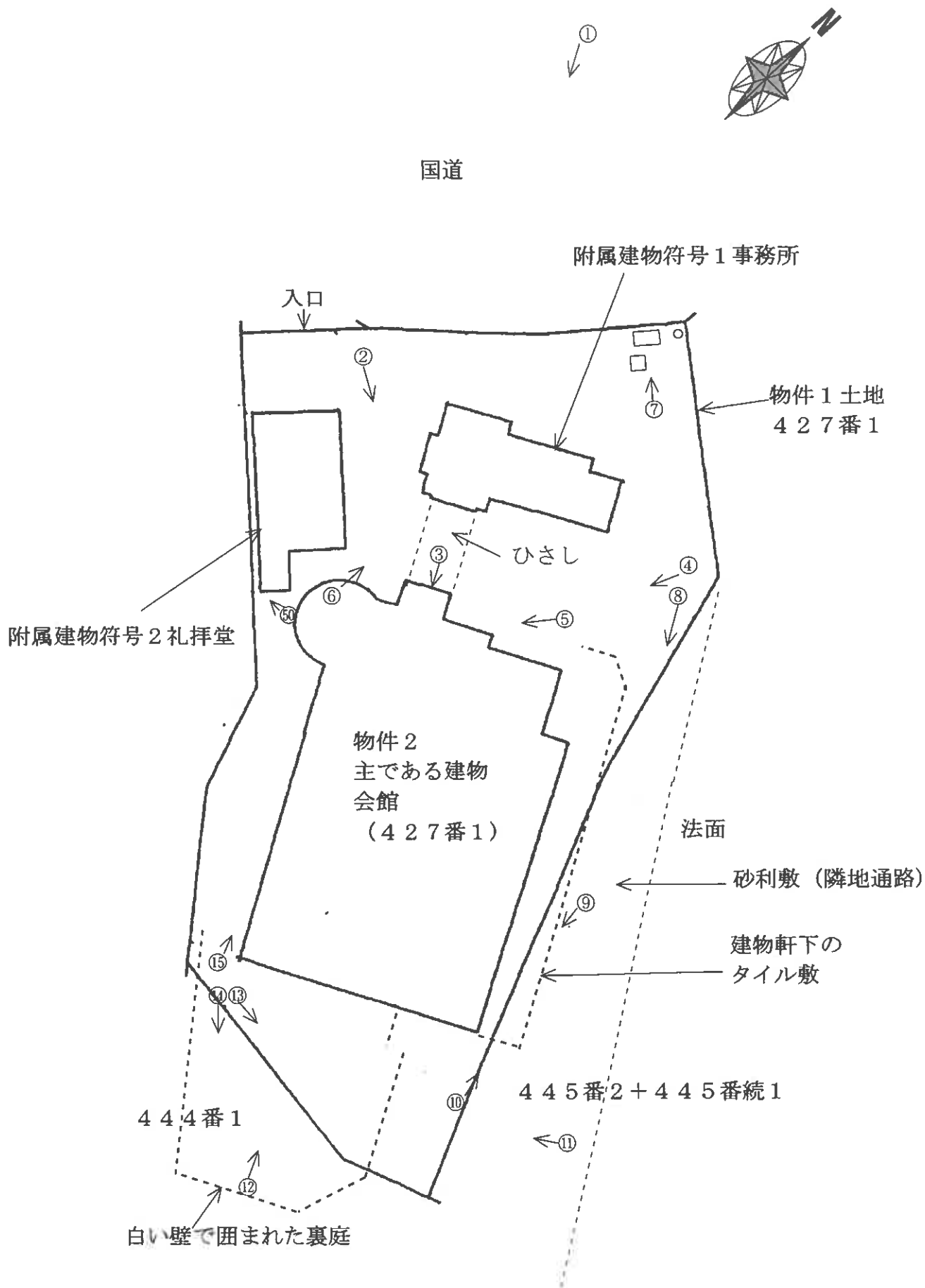
建物各階平面図

(単位:m)

縮尺 1/500

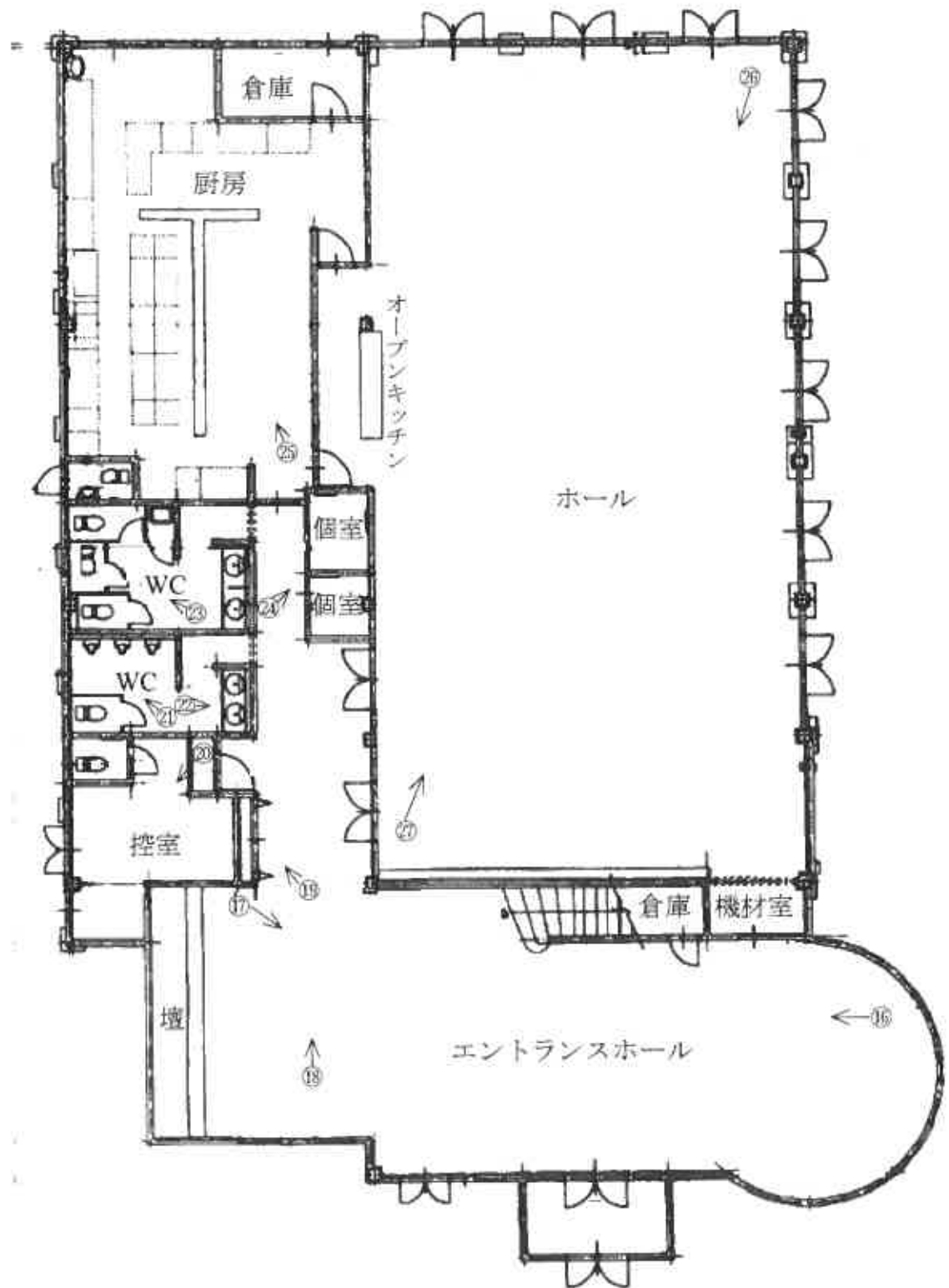
土地建物位置関係図（見取図）

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 2 主である建物 会館 1 階



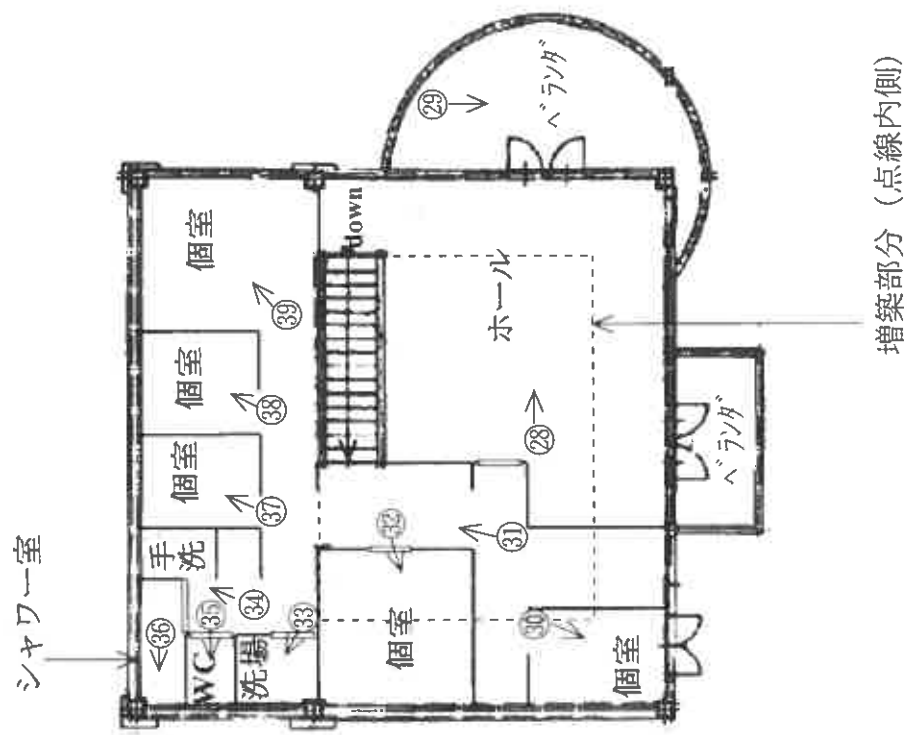
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

○=写真番号, 撮影位置

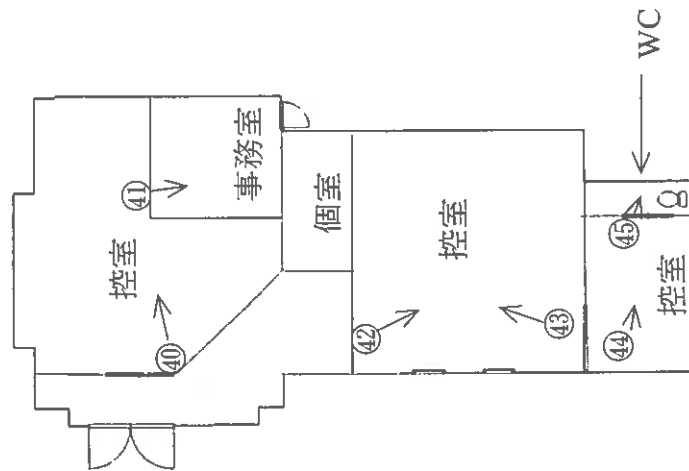
建物間取図(見取図)

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。

主である建物会館2階



附属建物符号 1 事務所



附属建物符号 2 礼拝堂

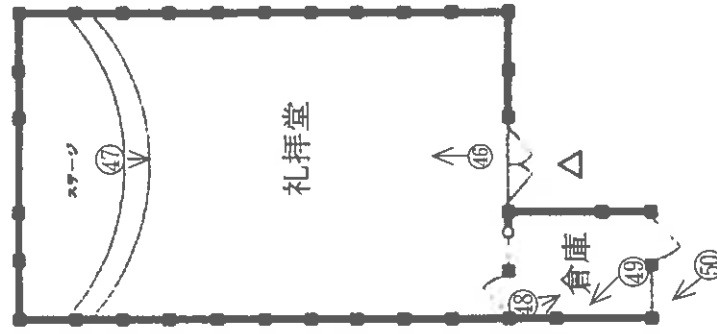


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

軒に穴が開いている。



写真6



写真7

電柱、各種設備



写真8

隣地



写真9

軒が落ちている。



写真10

軒下タイル敷の一部も隣地の可能性がある。



写真11

砂利部分は隣地である。



写真12



写真13



写真14



写真13, 14は写真を2枚合成したものである。
ここは白い壁に囲まれた会館の裏庭にあたるが、庭の右奥は隣地の可能性がある。

写真15

軒に穴が開いている。



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30



写真31



写真32



写真33



写真34



写真35



写真36



写真37



写真38



写真39



写真40



写真41



写真42



写真43



写真44



写真45



写真46



写真47



写真48



写真49



写真50



令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 1 0 月 1 6 日受理
令和 8 年 2 月 1 0 日提出

現況調査報告書（追加報告）



松江地方裁判所浜田支部

執行官 澤 江 学 (印)

(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
■ 国土交通省中国地方整備局浜田河川国道事務所道路管理課 (担当者)	物件 1 土地に接する国道の下には、所有者の給水管、排水管（5 2 m分）が通っています。所有者からは道路占用許可申請書が出ており、その使用料として年 1 0 4 0 円を徴収しています。

執 行 官 の 意 見
道路管理課から連絡があり、面談に赴き、その内容を記載した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月5日（木） 14:20～14:40	国土交通省中国地方整備局 浜田河川国道事務所 道路管理課	面談、資料取得

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

競売評価 第4号

令和7年(ケ)第5号
令和7年11月5日現地調査
令和7年12月8日評価
令和8年7月17日補充評価

松江地方裁判所浜田支部 御中

評価書(補充)

評価人 不動産鑑定士

本多崇盛. ⑤

第1 評価額

一括価格	
金 12,520,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,310,000円
物件2(建物)	金 10,210,000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

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	益田市下本郷町 427番1 宅地 1,717.00㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	〈主である建物〉 益田市下本郷町 427番地1 427番1 会館 鉄骨造アルミ亜鉛合金メッキ鋼板・コンク リート板葺2階建 1階 539.38㎡ 2階 80.51㎡	2階 約 125㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	〈附属建物〉 1 事務所 木造スレート葺平家建 80.02㎡	同 左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	〈附属建物〉 2 礼拝堂 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 74.35㎡	同 左
番号	特記事項		
2	物件2の主である建物は増築されており、2階の未登記増築部分が約44.49㎡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)

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	23,700	0.80	1,717.00	0.90	29,300,000

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 益田(県)－4

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
21,600円/㎡	$\frac{96.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	23,700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: 必要なし

◇ 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

地積過大	0.80
------	------

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)

i 〈主である建物〉

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	300,000	664.38	0.190	37,870,000

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
23年	7年	30年	5%	30%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.190}$$

ii 〈附属建物・符号1〉

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	185,000	80.02	0.088	1,300,000

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
23年	2年	25年	5%	30%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.088}$$

iii 〈附属建物・符号2〉

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	185,000	74.35	0.221	3,040,000

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
18年	7年	25年	5%	30%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.221}$$

iv 〈主である建物〉 + 〈附属建物〉 = 合計 42,210,000円

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	29,300,000	0.55	法定地上権	16,120,000

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55%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	29,300,000	-16,120,000		0.70	0.25	2,310,000
2	42,210,000	+16,120,000	1.00	0.70	0.25	10,210,000
一括価格(合計)						12,520,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 件外土地を介して給水管が敷設されていることや境界が不分明であ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6 参考価格資料

1 地価調査価格 [益田(県)－4]

所 在 : 益田市下本郷町705番22
価 格 : 21,600円/㎡
位 置 : JR山陰本線「益田」駅3,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 218㎡
供給処理施設: 水道
接 面 道 路 : 南5.3m市道
用途指定等: 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要: 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

以上

競売評価 第4号

令和7年(ケ)第5号
令和7年11月5日現地調査
令和7年12月8日評価

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

本多 崇盛 印

第1 評価額

一括価格	
金 37,040,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,440,000円
物件2(建物)	金 30,600,000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 地目 地積	益田市下本郷町 427番1 宅地 1,717.00㎡	同 左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	〈主である建物〉 益田市下本郷町 427番地1 427番1 会館 鉄骨造アルミ亜鉛合金メッキ鋼板・コンクリート板葺2階建 1階 539.38㎡ 2階 80.51㎡	2階 約 125㎡
	符号 種類 構造 床面積	〈附属建物〉 1 事務所 木造スレート葺平家建 80.02㎡	同 左
	符号 種類 構造 床面積	〈附属建物〉 2 礼拝堂 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 74.35㎡	同 左
番号	特記事項		
2	物件2の主である建物は増築されており、2階の未登記増築部分が約44.49㎡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)

位置・交通	JR山陰本線「益田」駅の北東方・道路距離約3.6km 最寄バス停「吉ヶ谷」に近接	
付近の状況	事業所、住宅等が混在する国道沿い地域	
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	1,717.00㎡ ほぼ台形 間口約8m、奥行平均約60m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北西側幅員約12m舗装国道 北西側道路面に等高 中間画地
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅、事業所(介護施設)、雑種地 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(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。	
土壌汚染等	従前の土地利用は雑種地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。益田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	- 北西側道路は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 - 物件2(主である建物)の東側軒下に存するタイル敷について、東側隣地(445番2+445番続1)に越境している可能性がある。 - 物件2(主である建物)の南側に存する白壁で囲まれた裏庭について、南側隣地(444番1)に越境している可能性がある。 - 益田市教育委員会文化振興課の資料等に基づき、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない旨を確認した。	

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(登記記載): 平成15年4月25日 新築 経過年数: 22 年 経済的残存耐用年数: 8 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : アルミ亜鉛合金メッキ鋼板・コンクリート板葺 外 壁 : 窯業系サイディング、タイル等 内 壁 : ビニルクロス貼、タイル等 天 井 : 石膏ボード等 床 : 塩ビ系床材、タイル等 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 :
床面積(現況)	1階: 539.38㎡ 2階: 約 125.00㎡ 延床面積: 約 664.38㎡
現況用途等	現況用途: 会館 間 取 り: 現況調査報告書記載のとおり
品 等	優る
保守管理の状態	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	・ 建物図面等に基づく現況調査結果から、2階一部を増築したものと推定される(増築年月日は不明)。 ・ 外壁・内壁・床等の老朽化の現況から全体的に維持管理状態は劣る(一部変色・色あせ・シーリング材の劣化等)。 ・ 軒下に穴が見られる。 ・ 軒が一部欠損している。 ・ 確認済証(平成15年1月23日交付) 確認済証(平成15年4月16日交付:計画変更) 検査済証(平成15年4月25日交付)

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	附属建物・符号1
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15年4月25日 新築 経過年数: 22 年 経済的残存耐用年数: 3 年
仕 様	構 造 : 木造スレート葺平家建
床面積(現況)	80.02㎡
現況用途等	現況用途 : 事務所 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	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	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	附属建物・符号2
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20年10月22日 新築 経過年数: 17 年 経済的残存耐用年数: 8 年
仕 様	構 造: 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(現況)	74.35㎡
現況用途等	現況用途: 礼拝堂 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	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	

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	24,100	0.80	1,717.00	0.90	29,790,000

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 益田(県)ー4

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
21,600円/㎡	$\frac{98.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	24,100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: 必要なし

◇ 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

地積過大	0.80
------	------

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)

i 〈主である建物〉

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	300,000	664.38	0.212	42,250,000

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
22年	8年	30年	5%	30%

$$\text{現価率} = (\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})) \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.212}$$

ii 〈附属建物・符号1〉

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	185,000	80.02	0.115	1,700,000

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
22年	3年	25年	5%	30%

$$\text{現価率} = (\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})) \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.115}$$

iii 〈附属建物・符号2〉

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	185,000	74.35	0.248	3,410,000

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
17年	8年	25年	5%	30%

$$\text{現価率} = (\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})) \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.248}$$

iv $\langle \text{主である建物} \rangle + \langle \text{附属建物} \rangle = \text{合計 } 47,360,000 \text{円}$

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	29,790,000	0.55	法定地上権	16,380,000

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55%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	29,790,000	-16,380,000		0.80	0.60	6,440,000
2	47,360,000	+16,380,000	1.00	0.80	0.60	30,600,000
一括価格(合計)						37,040,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 件外土地を介して給水管が敷設されていることや境界が不分明であ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6 参考価格資料

1 地価調査価格 [益田(県)ー4]

所 在 : 益田市下本郷町705番22
価 格 : 21,600円/㎡
位 置 : JR山陰本線「益田」駅3,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 218㎡
供給処理施設: 水道
接 面 道 路 : 南5.3m市道
用途指定等: 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要: 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 24,041,434円
課税面積 1,717.00㎡ (1㎡当り 14,002円)

物件2(主である建物)
 44,995,667円
課税面積 619.89㎡ (1㎡当り 72,587円)

物件2(附属建物・符号1)
 2,575,418円
課税面積 80.02㎡ (1㎡当り 32,185円)

物件2(附属建物・符号2)
 3,358,198円
課税面積 74.35㎡ (1㎡当り 45,167円)

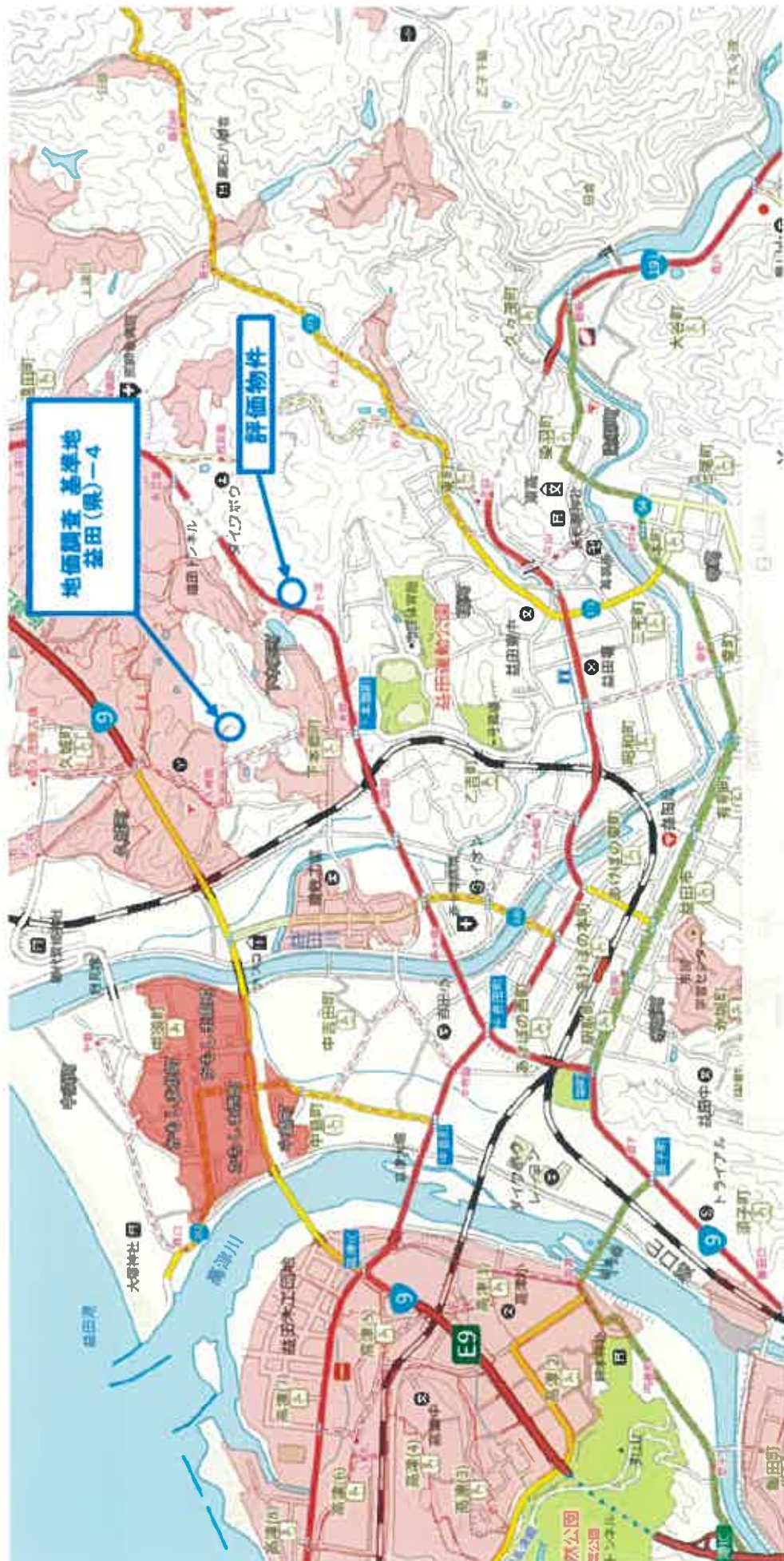
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以上

位置図(1)



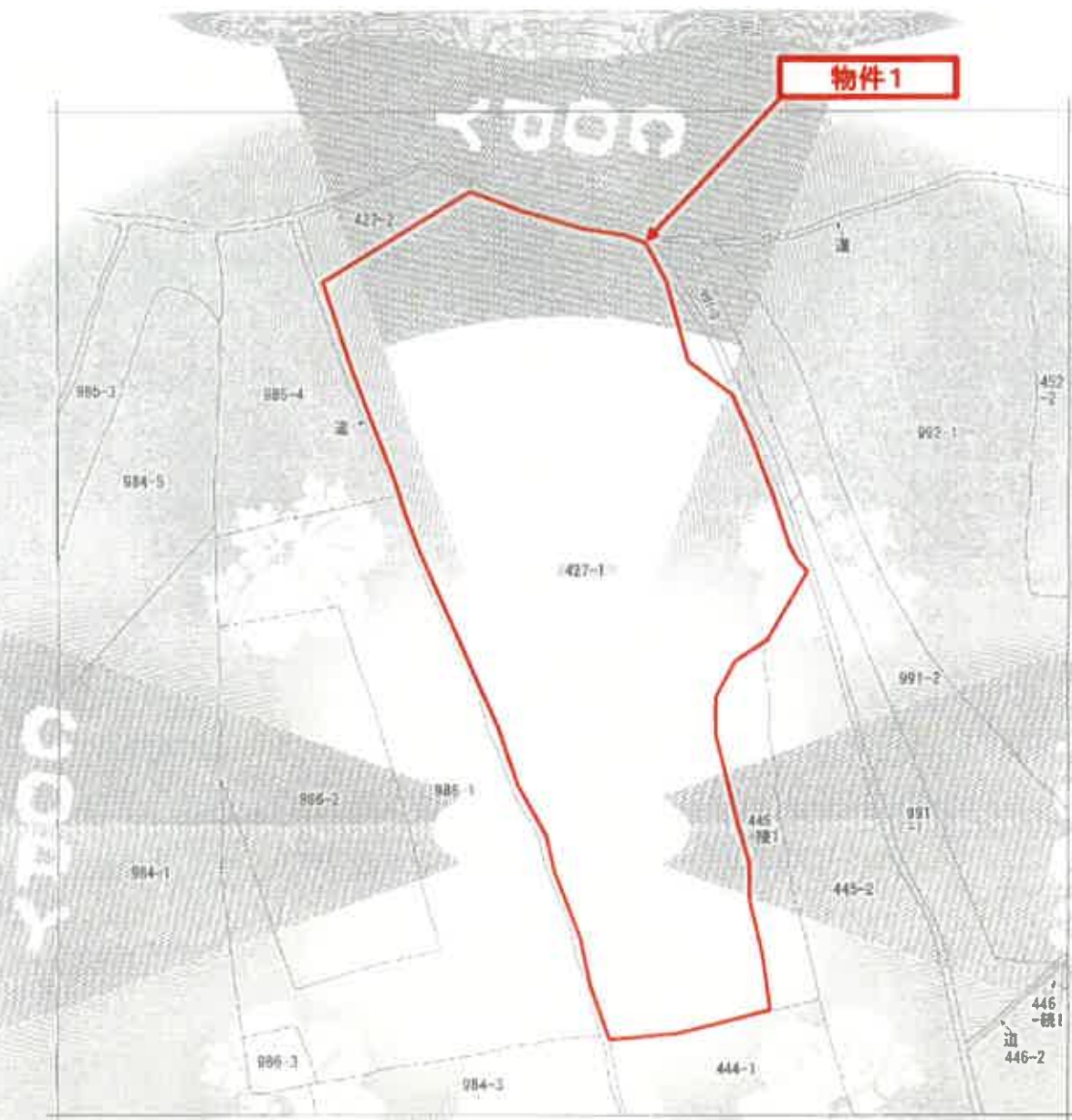
益田市下本郷町周辺

位置図(2)



益田市下本郷町 約 1,500分の1

公圖寫



② 地域に与える影響は、三浦半島側を経路にしたる自動車交通に比し、道路が狭く打けられるまでの間、これに代わるものとして乗入れがなされている状態で、これの増大が地域の発展を阻害した原因です。

下本型町

測量 区分	所在地	富田市上本郷町			地番		427番1	
測量 方法	図尺不明	測量 区分	地籍 番号 不明	用途	市街に準ずる農用地		種類	日土地台帳別荘地用
作成 年月日				測量 年月日	昭和55年12月26日		測量 位置	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている特徴を基にした要約である。

(性打地方江務局益滋支局警署)

令和7年9月25日

阿山地方佳藝聞：

標準番号 8-1

0144

登封县

A3版をA4版に縮小 (縮小率約70%)

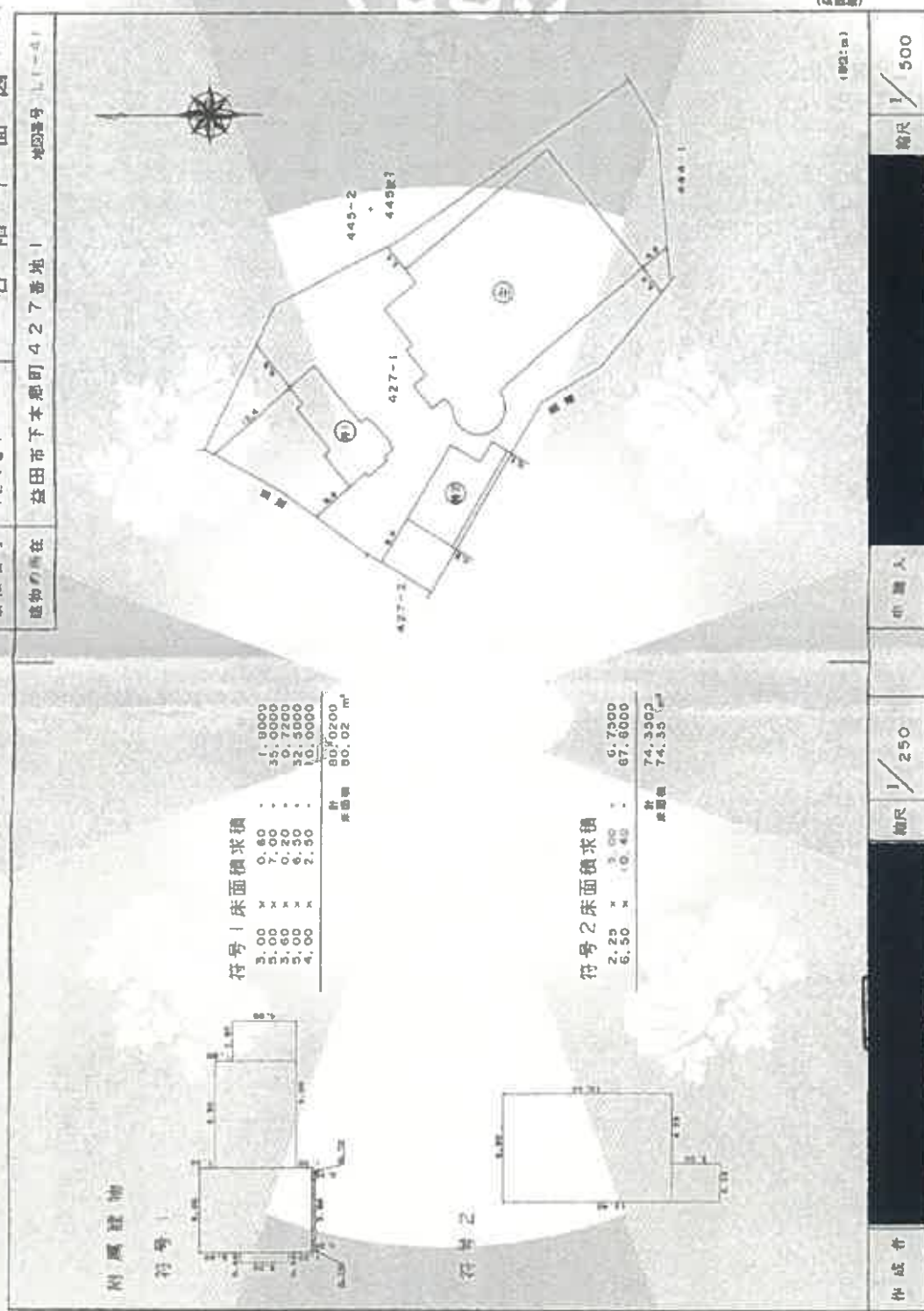
建築年月日 平成21年1月22日

平成21年1月22日登記

各階平面図

0340172

次図番号	427番1
建築物所在	益田市下本郷町427番地1
地籍番号	11-41



宣統元年 庚戌年1月22日

0340173

各階平面図

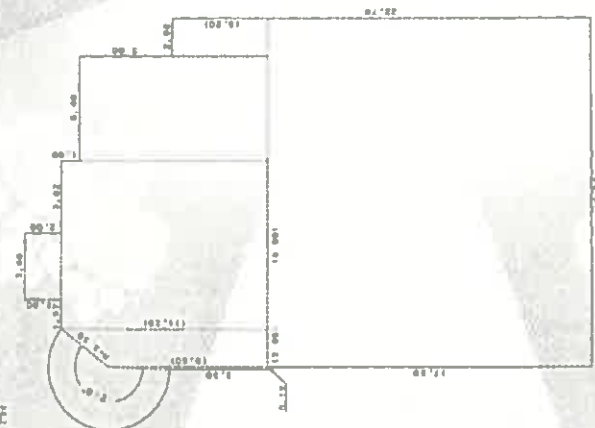
平成21年1月22日

建各 随平 物面 图面 (2/2)

427番1

益田市下本郷町427番地1 地籍番号し1-41

主たる建物
一階



主たる建物 階床面積求積

$\{ 3.50 + 6.60 \times 0.12 = 2.2$	0.8340
$\{ 8.60 + 20 \times 0.09 = 2.90$	20.0870
$\{ 2.50 + 3.00 = 5.50$	100.6800
$\{ 3.66 + 10.20 = 13.86$	7.2000
$\{ 2.00 + 1.20 = 3.20$	55.9660
$\{ 0.00 + 17.50 = 17.50$	10.4000
$\{ 3.30 + 30.3 + 42.5 = 76.1$	25.7500
	25.567

539.3017
539.30 m³

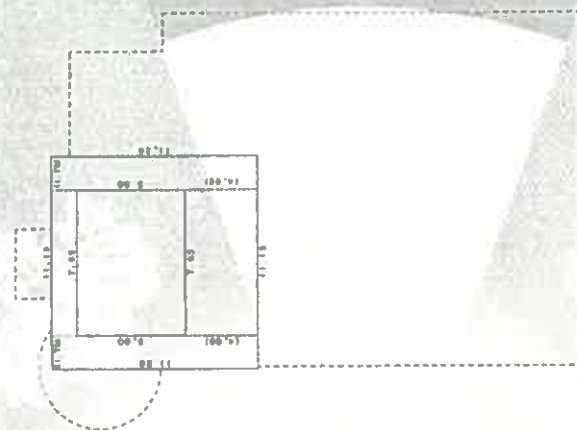
考成錄

1/250

人

1/500	
-------	--

主たる選物 2階



主たる建物の2階床面積を積

1.20	x	1.75	:	8.6000
1.40	x	7.85	:	0.7100
7.65	x	4.00	:	30.6000
1.75	x	1.20	:	8.6000
				計 80.5100
				減 80.51

總計	80,5100	80,5100
----	---------	---------

(附：25分)

請求番号: A-2

 (Z_2/Z_1)

A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)