

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

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 6年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13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 6年 5月30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 6年 5月14日 午前10時00分から 令和 6年 5月14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 6年 4月12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, 2	3,274,000 2,619,200	一括	654,800	81,190	0
1	1,544,000				
2	1,730,000				
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

- 1 所 在 安来市安来町字内浜  
地 番 1949番1  
地 目 宅地  
地 積 125.73平方メートル
- 2 所 在 安来市安来町字内浜1949番地1  
家屋 番号 1949番1  
種 類 店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 68.25平方メートル  
2階 106.50平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約7.4平方メートル  
2階 106.50平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 2月22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, 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】

・1号室部分

Dが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

・2号室部分

Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・3号室部分

Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・5号室部分

Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・6号室部分

Gが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】



本件土地・建物の一部は、売却対象外の土地・建物（地番1948番）への通行のため無償で利用されている。

《 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 安来市安来町字内浜  
地 番 1949番1  
地 目 宅地  
地 積 125.73平方メートル
- 2 所 在 安来市安来町字内浜1949番地1  
家屋 番号 1949番1  
種 類 店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 68.25平方メートル  
2階 106.50平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約74平方メートル  
2階 106.50平方メートル



令和5年(ケ)第 10号  
令和5年 9月 4日受理  
令和6年 1月 22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   | 安来市安来町字内浜                         |
|   | 地 番   | 1949番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 125.73平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 安来市安来町字内浜1949番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 1949番1                            |
|   | 種 類   | 店舗                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 68.25平方メートル<br>2階 106.50平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	安来市安来町1949番地1 (住居表示なし)		
土地	物件1		
現況地目	■宅地		
形状	■公図のとおり		□地積測量図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 有限会社たたら ■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)	■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異なる (□主たる建物 □附属建物) □種類：店舗 □構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積：1階約74㎡ (増築あり)、2階106.50㎡		
物件目録にない 附属建物	■ない	種類： 構造：	□ある
占有者及び占有状況	■賃借人D～G ■上記の者が各室を店舗として、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	[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日	□ある
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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■ 1号室 □ D (ラーメン我風)	□居 □事 ■店 □倉 □他	H27. 9. 9 自R5. 9. 9 至R6. 9. 8	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 50,000円 ■敷 □保 250,000円	契約時の貸主はB、借 主はC
2	■ 2号室 □ D (空店舗)	□居 □事 ■店 □倉 □他	R1. 12. 8 自R5. 12. 8 至R7. 12. 7	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 円	契約時の貸主はB
2	■ 3号室 □ E (スナック星の沙)	□居 □事 ■店 □倉 □他	H31. 3. 1 自R5. 3. 1 至R6. 2. 29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 32,400円 □敷 □保 円	契約時の貸主はB等
2	■ 5号室 □ F (ごはんや ふう)	□居 □事 ■店 □倉 □他	R1. 11. 1 自R5. 11. 1 至R6. 10. 31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 33,000円 □敷 □保	契約時の貸主はB等
2	■ 6号室 □ G (スナック桜)	□居 □事 ■店 □倉 □他 □他	H30. 3月頃 自不明 至不明 ・	□所 ■賃 □使 □転 □他 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 33,000 円 ■敷 □保 3か月分	契約書なし

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
D (1, 2号室賃借人)	<p>1号室を借り、「ラーメン我風」を営業しています。1号室の契約名義がCになっていますが、当初はCと2人でラーメン店を立ち上げたからです。現在Cは事業から離れて、私が単独で行っており、Cの賃貸借契約は私が承継しています。</p> <p>トイレの排水が悪いです。エアコンは壊れているので単体エアコンを付けました。</p> <p>2号室も私が借りています。いずれ開店をしようと思いましたが、まだできていません。</p>
E (3号室賃借人)	<p>3号室を借り、「スナック星の沙」を営業しています。トイレの排水が悪いのですが、直してもらえません。通常建物所有者が負担する建物の店舗看板も負担してくれませんでした。</p>
F (5号室賃借人)	<p>5号室を借り、「ごはんや ふう」を営業しています。最近あまり店を開けていません。</p> <p>雨漏りはありません。建物のエアコンは壊れているので、単体エアコンです。カウンターは最初からありましたが、厨房設備等は私が入れました。</p>
G (6号室賃借人)	<p>6号室を借り、「スナック桜」を営業しています。トイレの水を流す機能がうまく作動しなくなっています。契約書は見つかりませんが、契約内容は前頁のとおりです。敷金は3か月分払ったと記憶しています。</p>
B (債務者兼元共有者兼隣家1948番建物所有者)	<p>国道から私の居宅の玄関までを、本件建物の1階の通路(写真4, 6)を通行させてもらっています。本件不動産は以前私どもの所有でもあったため、居宅の玄関を奥にして、この通路を通っていました。令和3年1月15日に本件不動産を現在の所有者に売却しましたが、売却した後も事実上無償でこの通路を通行させてもらっています。</p> <p>写真5のさしかけは、本件建物がもともと私どもの所有でしたので、1948番建物の玄関前に雨除けのためにこのようなさしかけを私が造りました。</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  
( 4 枚目)

## 執行官の意見

(占有等)

前述のとおりである。

(物件)

本件の公図は旧土地台帳附属地図のため精度がない。しかし、地積測量図（9枚目）の土地形状と現地はほぼ付合していた。

本件土地には駐車場のスペースはない。

本件土地には、隣の1948番建物のさしかけが入っている（写真5）。

建物にクリニックの看板（写真1）があるが、契約関係は不明である（所有者代表者Aから回答が得られなかったため。）。

(接道)

本件土地は1949番2，1949番3各土地を含む幅員約15m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
R5年9月5日(火) 8:40 ~8:55	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同日 10:10 ~10:20	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	執行官室	所有者へ通知書(244円)
R5年9月13日(水) 16:10 ~16:25	物件所在地(2)	物件調査、各賃借人へ文書差置
R5年9月15日(金) 13:45 ~13:50	執行官室	電話(E)
同日 15:15 ~15:25	執行官室	電話(G)
R5年10月16日(月) 9:50 ~10:55	物件所在地(3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談(F)
R5年10月20日(金) 13:10 ~13:45	物件所在地(4)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談、(D, E)
R5年11月6日(月) 10:50 ~11:30	物件所在地(5)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談(G)
(特記事項)		



イ 1843-7    ハ 1844-3    ホ 1854-15    ニ 1963-18    ヘ 1963-11    ニ 1963-8  
 1843-9    ニ 1854-13    1854-3    1953-10    1953-7    つづ



(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。



A 安来町  
 B 安来町  
 C 安来町

請求部	所在	安来市安来町字内浜			地番	1949番1		
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	旧土地台帳附属地区
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項				

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。

令和5年9月5日  
 松江地方方法務局

登記官

縮小約70%  
 (A3→A4に縮小)

請求番号: 3-1  
 (1/2)

(7枚目)

公用



1954-8  
 1961-2  
 1961-21  
 1954-9  
 1956-2  
 1956  
 1956-4  
 連  
 1894-6  
 1894-7  
 1900-3  
 2245-10  
 2245-12  
 2371  
 1902-3  
 1935-1  
 1948-1  
 1949-2  
 1949-3  
 1950-3  
 1951-4  
 1953-9  
 1937-1  
 1934-4  
 (2311+2311  
 -1)  
 1495-1  
 1503-2  
 1503-4  
 1928-2  
 1929-2  
 1929-5  
 1957-7



請求番号：3-1  
 (2/2)

(8枚目)

縮小約70%  
 (A3→A4に縮小)

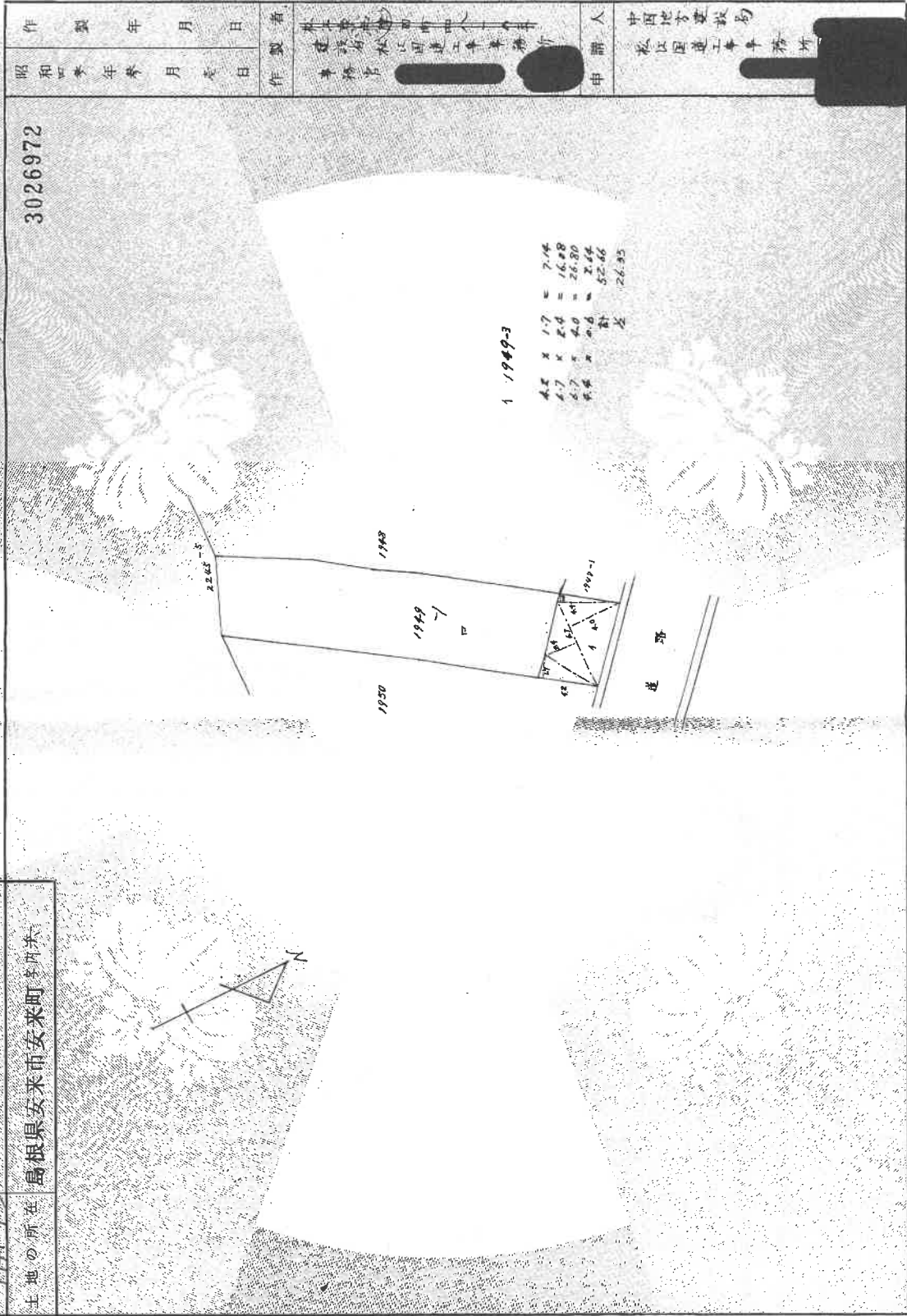
公用

公用

登記年月日：昭和43年3月5日

地 1949-1-3-1	1949-1-1
土地の所在 島根県安来市安来町字所六	

地積測量図



3026972

昭和43年3月5日登記

製作年月日 昭和43年3月5日	作者 松江地方事務所 建設局松江出張所 事務主任 〇〇〇〇	申請人 松江地方事務所 松江国道工事事務所
--------------------	----------------------------------------	-----------------------------

これは図面に記録されている内容を証明する書面である  
令和5年9月5日 松江地方事務所 登記官

(9枚目)

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

請求番号：3-2



登記年月日 昭和56年9月3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  
令和5年9月5日 松江地方事務所

(1:0枚目)

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

請求番号: 3-6

昭和56年9月 登記

建物各階平面図

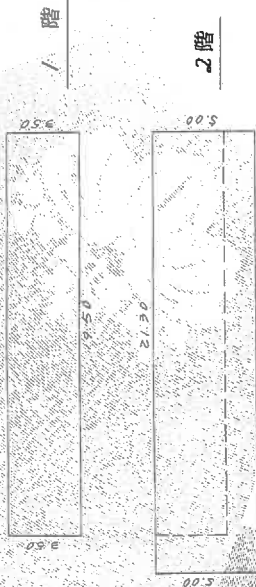
各階平面図

家屋番号 1949-

6008929

建物の所在 安来市安来町字内浜ノ949番地

地図番号 7-1-76

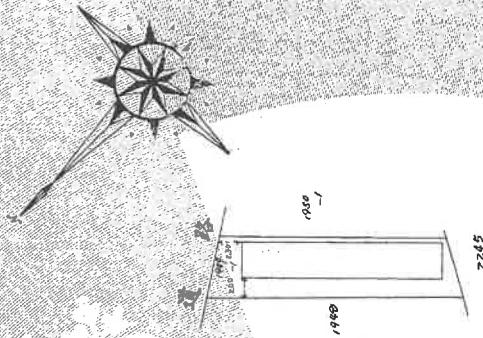


1階床面積

$3.50 \times 19.50 = 68.2500 \text{ m}^2$

2階床面積

$5.00 \times 21.30 = 106.5000 \text{ m}^2$



(日欄連12)

作製者

法地調査士  
東原泰士

8月28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

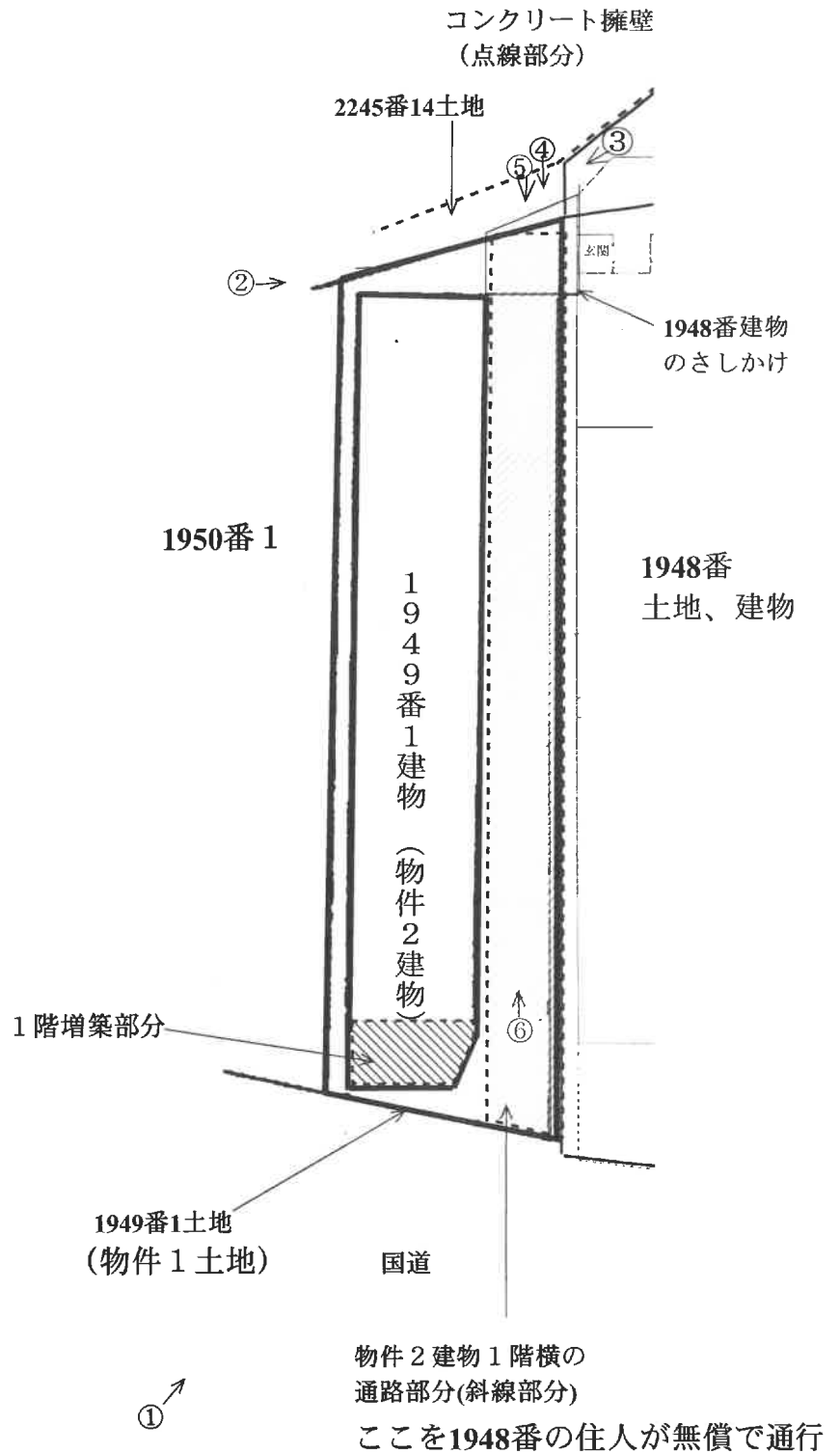
縮尺 1/500

(区画係)

# 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。

縮尺参考：約 1 / 200



○ = 写真番号, 撮影位置

# 建物間取図(見取図) 物件2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。

縮尺参考：約1/100

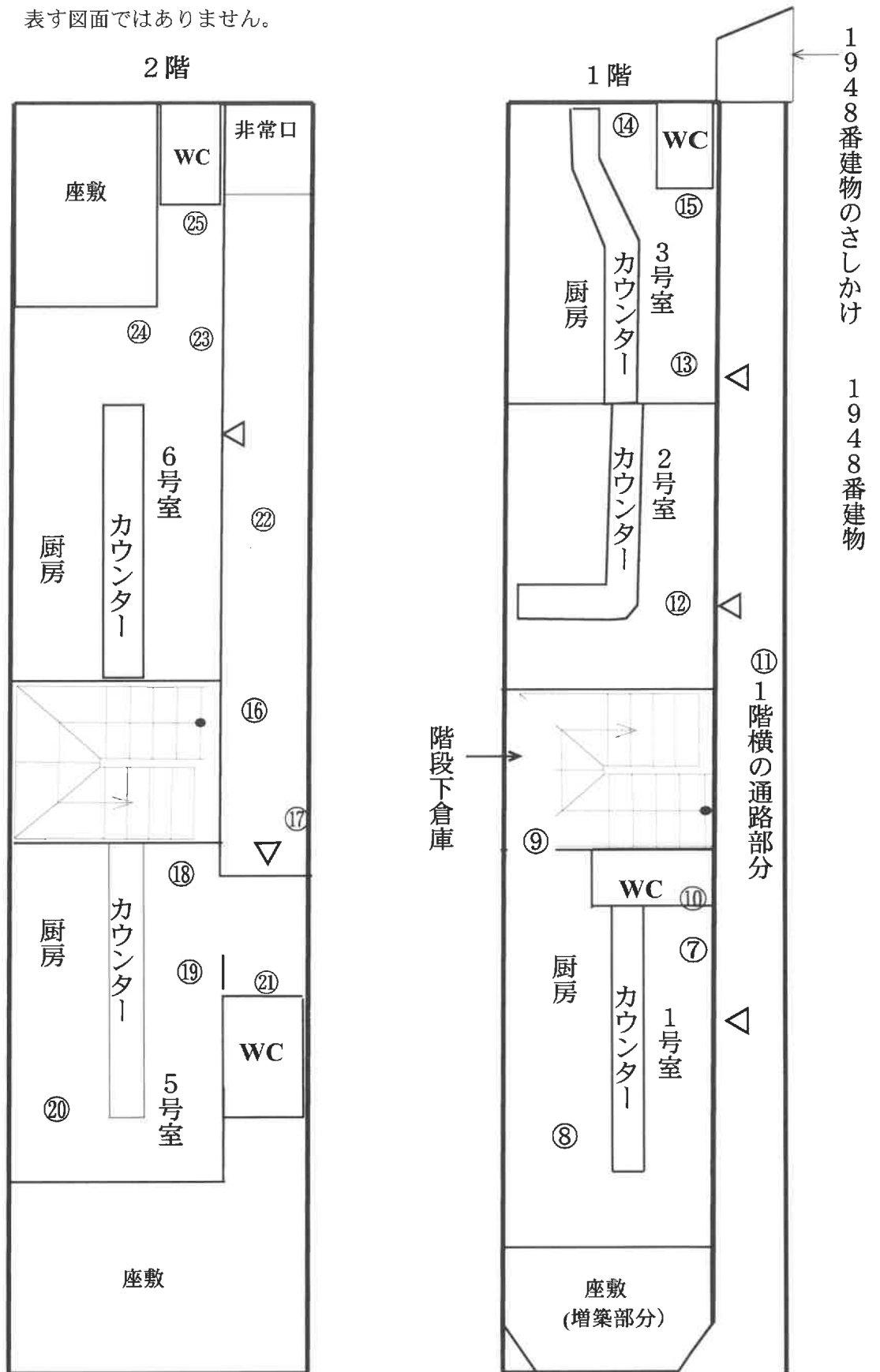


写真1



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



写真15

排水管から水があふれることがある(矢印部分)。





写真16



写真17



写真18



写真19

ビルトインの空調は壊れている(全ての店舗で)。



写真20



写真21





写真22



写真23



写真24



写真25



令和5年(ケ)第10号  
令和5年11月6日 現地調査  
令和6年2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

宇野 栄

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,274,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,544,000円
物件2(建物)	金 1,730,000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	安来市安来町字内浜 1949番1 宅地 125.73m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安来市安来町字内浜1949番地1 1949番1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 68.25m <sup>2</sup> 2階 106.50m <sup>2</sup>	1階 74m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
2	1階の北東部が上記のとおり増築されている。		

## 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)

位置・交通	JR山陰本線「安来」駅の北西方・道路距離約310m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗・事務所・飲食店等が建ち並ぶ商業地域で、標準的使用は幅員15mの両側歩道付き舗装国道に接面する規模140㎡程度の低層店舗地である。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	125.73㎡ ほぼ長方形地 間口約6m・奥行約23m 平坦地
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北東側 幅員約15m両側歩道付き舗装国道 等高 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件2の建物敷地である。 隣地は店舗・営業所等 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：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	○ 埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない(安来市教育委員会文化課)。  ○ 土壌汚染の有無等 土地登記簿・過去の住宅地図等から、当初より宅地であり、土壌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。	



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) : 昭和56年7月20日 経過年数 : 43年 経済的残存耐用年数 : 2年
仕 様	構造 : 鉄骨 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板 外壁 : 防火サイディング・ビニールクロスほか 内壁 : ビニールクロス・板張り・ベニヤほか 天井 : ボード・ビニールクロスほか 床 : フローリング・畳ほか 設備 : 給排水・電気・防災ほか その他 : -
床面積(現況)	1階 : 74㎡ 2階 : 106.50㎡ 延床面積 : 180.50㎡
現況用途等	現況用途 : 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>○ 1階に3室(1～3号室)、2階に2室(5・6号室)のテナントを有する店舗ビルである。</li> <li>○ 1階の北東部分が増築されているが、増築時期は不詳である。</li> <li>○ 1階2箇所(1・3号室)、2階1箇所(6号室)のトイレの排水設備がやや不良である。</li> <li>○ 建築材料にアスベストを含むか否かの詳細は不明であり、その有無を判定するには、別途専門調査機関による詳細調査が必要である。</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)

物件1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	45,500	1.00	125.73	0.90	5,149,000

#### 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 安来5-1

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×b×c×d≒ア
47,400円/㎡	$\frac{96}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	45,500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 : 必要なし
- ◇地域格差 : 街路、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の個別的要因はない。

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)

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	190,000	180.50	0.03	1,029,000

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	現価率
43年	2年	45年	5%	70%	0.03

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

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,149,000	0.50	法定地上権	2,575,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	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
	ア	イ				
1	5,149,000	- 2,575,000		1.00	0.60	1,544,000
2	1,029,000	+ 2,575,000	1.00	0.80	0.60	1,730,000
一括価格(合計)						3,274,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 土地については必要なし。  
建物については賃借人が店舗として占有することによる市場性の減退を考慮のうえ査定した。

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 地価公示価格 ( 安来5-1 )

所 在 : 安来市安来町字内浜1862番1  
価 格 : 47,400円/㎡  
位 置 : 安来駅350m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 141㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南西15m国道  
用 途 指 定 等 : 商業地域(80/400)  
地 域 の 概 要 : 店舗・事務所・飲食店等が建ち並ぶ商業地域

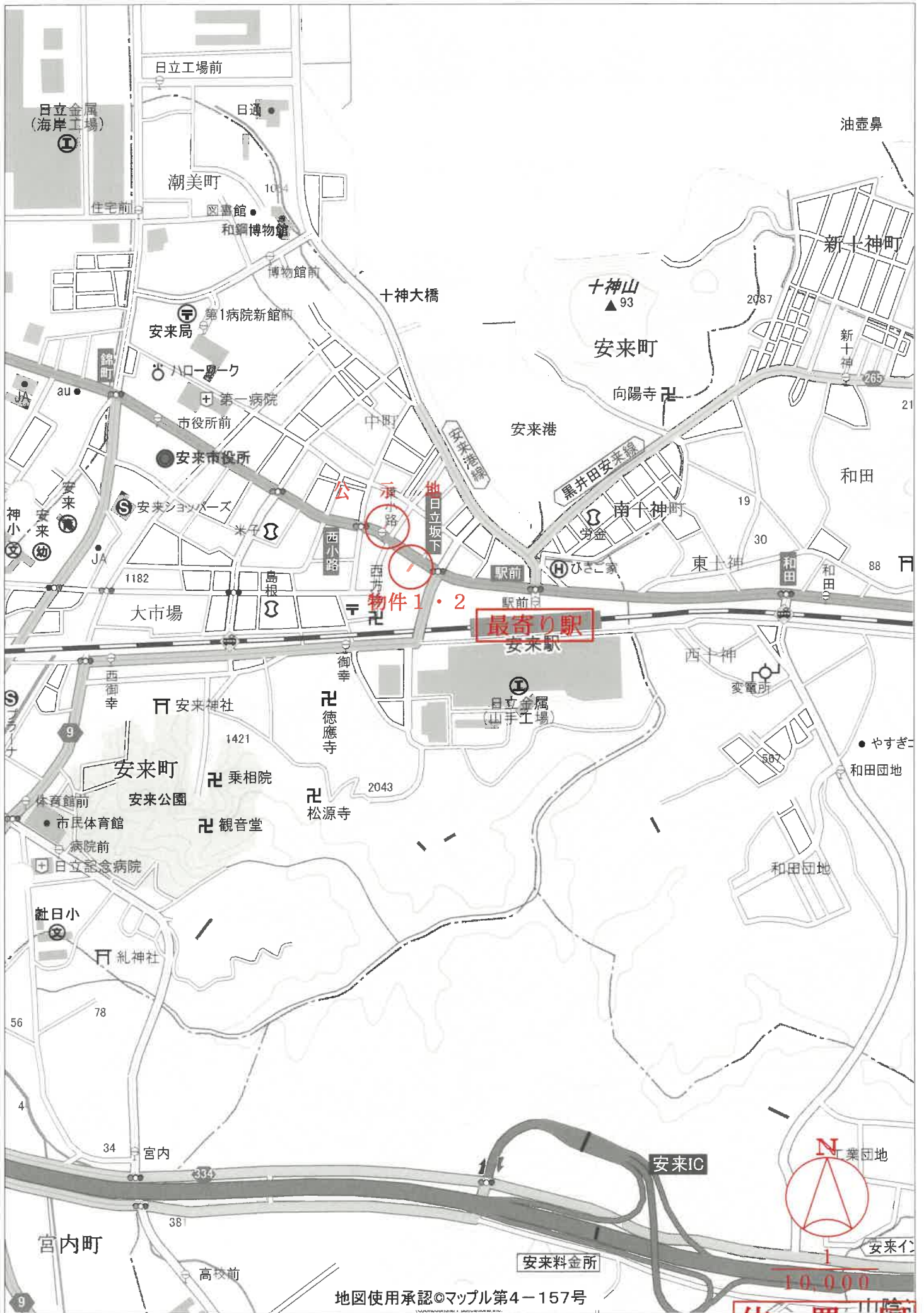
### 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件1	4,199,633 円		
	課税面積	125.73 ㎡ (1㎡当り)	33,402 円)
物件2	2,134,696 円		
	課税面積	174.75 ㎡ (1㎡当り)	12,216 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

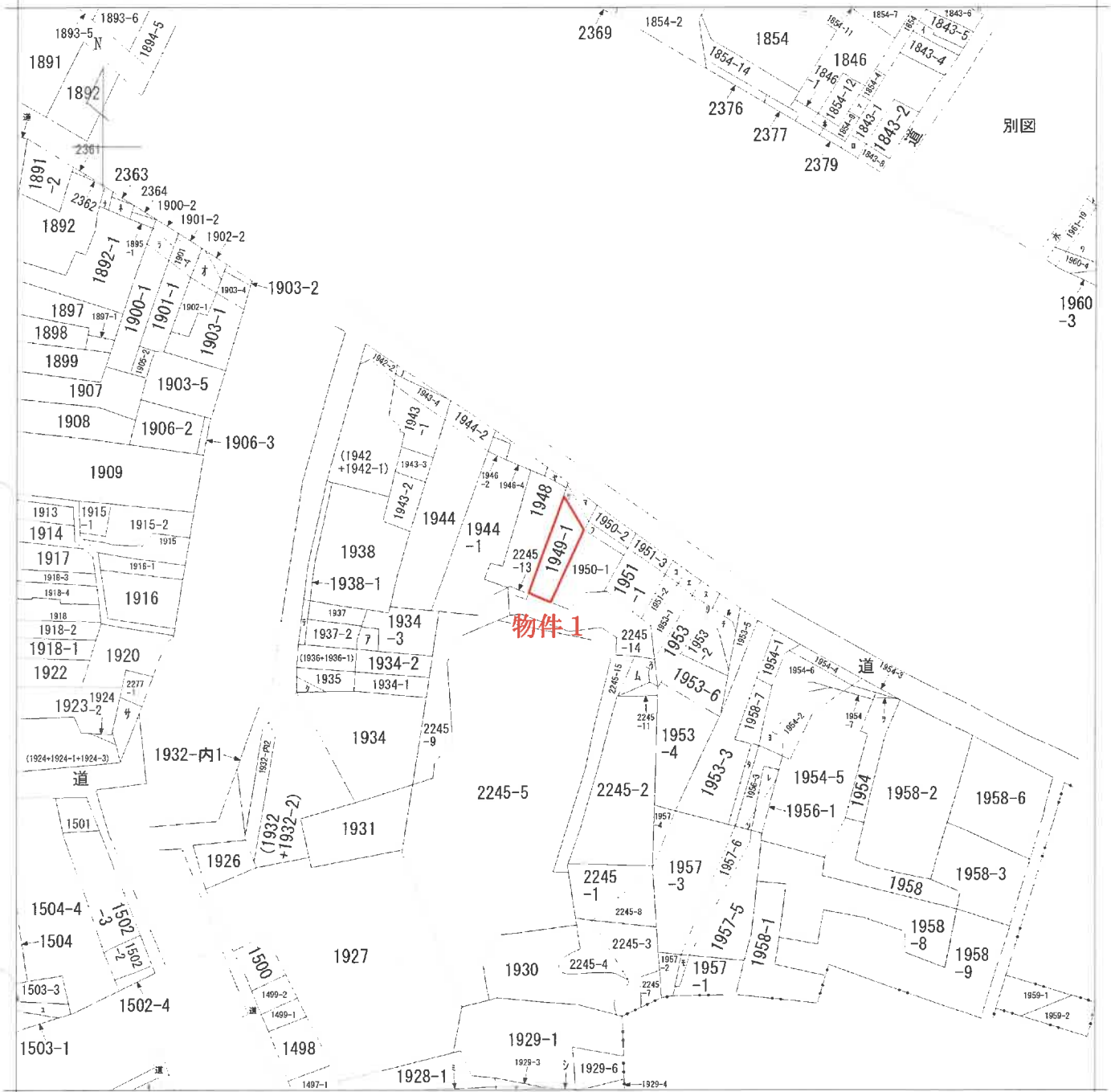
- 1 位置図
- 2 地図写し
- 3 建物図面写し



地図使用承認©マップル第4-157号

位置図

イ 1843-7    ハ 1844-3    ホ 1854-15    ト 1961-18    ニ 1953-11    ヌ 1953-8  
 1843-9    ニ 1854-13    ヘ 1854-3    チ 1953-10    ノ 1953-7    ツづく



請求部	所在	安来市安来町字内浜		地番	1949番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地区
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

縮尺の記載はない

地図写し

A4に縮小

登記年月日：昭和56年9月3日

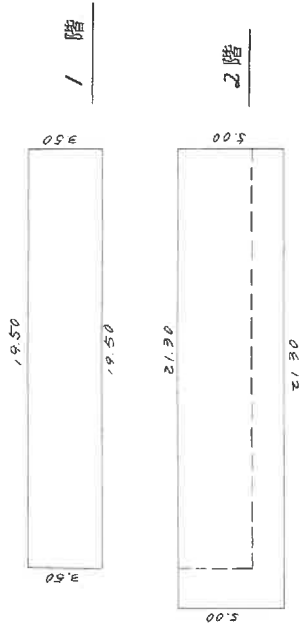
建物各階平面図

昭和56年9月 3日 登記

家屋番号	1949-1
建物の所在	安来市安来町字内浜1949番地1

6008929  
地図番号 や / ー 76

各階平面図

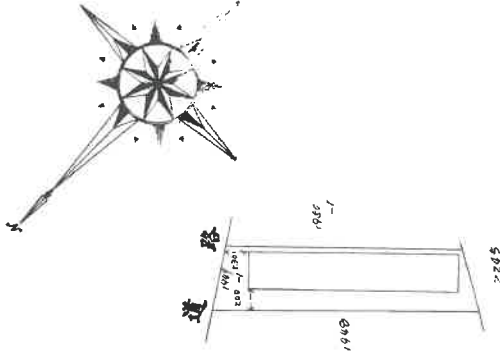


1階床面積

$3.50 \times 19.50 = 68.2500 \text{ m}^2$

2階床面積

$5.00 \times 21.30 = 106.5000 \text{ m}^2$



(建築基準)



縮尺 1/500

申請人



縮尺 1/250

製作者

物件 2

建物図面写し

A4に縮小