

## 期間入札の公告

令和 7年 3月14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 7年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月19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 7年 6月26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 7年 5月20日 午前10時00分から 令和 7年 5月20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 3月14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☆	1,460,000 1,168,000	一括	292,000	35,630	0
1	10,000				
2	730,000				
3	720,000				
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

- ☆1 所 在 安来市伯太町井尻  
 地 番 33番  
 地 目 田  
 地 積 134平方メートル
- 2 所 在 安来市伯太町井尻  
 地 番 39番1  
 地 目 宅地  
 地 積 830.09平方メートル
- 3 所 在 安来市伯太町井尻39番地1  
 家屋 番号 39番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 135.05平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 4  
 種 類 倉庫  
 構 造 土蔵造かわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 19.20平方メートル  
 2階 19.20平方メートル



## 物件明細書

令和 6年10月30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1～3】

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1】

本件所有者が占有している。

【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

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 安来市伯太町井尻  
地 番 33番  
地 目 田  
地 積 134平方メートル
- 2 所 在 安来市伯太町井尻  
地 番 39番1  
地 目 宅地  
地 積 830.09平方メートル
- 3 所 在 安来市伯太町井尻39番地1  
家屋 番号 39番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 135.05平方メートル  
(附属建物)  
符 号 4  
種 類 倉庫  
構 造 土蔵造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 19.20平方メートル  
2階 19.20平方メートル



令和6年(又)第 13号  
令和6年 6月 4日受理  
令和6年 7月 11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 安来市伯太町井尻  
地 番 33番  
地 目 田  
地 積 134平方メートル
- 2 所 在 安来市伯太町井尻  
地 番 39番1  
地 目 宅地  
地 積 830.09平方メートル
- 3 所 在 安来市伯太町井尻39番地1  
家屋 番号 39番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 135.05平方メートル  
(附属建物)  
符 号 4  
種 類 倉庫  
構 造 土蔵造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 19.20平方メートル  
2階 19.20平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり													
住居表示	安来市伯太町井尻39番地1 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)													
<b>土 地</b>	物件 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input type="checkbox"/> 通路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形 状	<input type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> 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													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は『目的外建物の概況』のとおり)													
その他の事項														
<b>建 物</b>	物件 3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) 上記の者が本建物を居宅・倉庫として占有している <input type="checkbox"/> 『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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	安来市伯太町井尻39番地1 付近
<b>土 地</b>	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 田(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が耕作放棄した状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
( 3 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
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣住人	本件建物にはAさんが住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

## 執行官の意見

### (占有等)

前述の通りである。

所有者Aに対し、訪問や通知書を送付しても応答がなかったため、やむを得ず立会人を付して強制立入調査を行った。解錠技術者を同行したが、建物は施錠されていなかった。

本件建物の郵便受けの郵便物や封書はなくなっており、本件建物内にA宛の郵便物が存した。近隣住人の陳述もあり、本件建物には所有者のAが居住しているとみられる。

Aからはその後も応答はなく、陳述を得ることはできなかった。

### (物件)

物件2土地は本件建物の敷地となっている。

物件2土地には、朽廃した建物が複数存する。これらは、以前に存した本件建物の附属建物が朽廃したものが含まれていると推測される(写真6、12)。

物件2土地に物置(工作物)が存するが、基礎のない動産である(写真2、3)

本件建物内は足の置き場がないほど大量の動産やゴミが床に積み重なっており、また附属建物符号4も周辺に背の高い草が生い茂っていたため、建物間取図の※印の室について、立ち入ることができず、室内の確認はできなかった。建物間取図の※印の室の名称については、課税図面の記載を参考にして記載したものである。

主である建物の味噌部屋付近の屋根は落ちて穴が空いている(写真5)。

物件1土地は田であるが、草が生い茂った状態になっている。

### (接道)

物件2土地は幅員約6メートルの市道と接している。

### (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

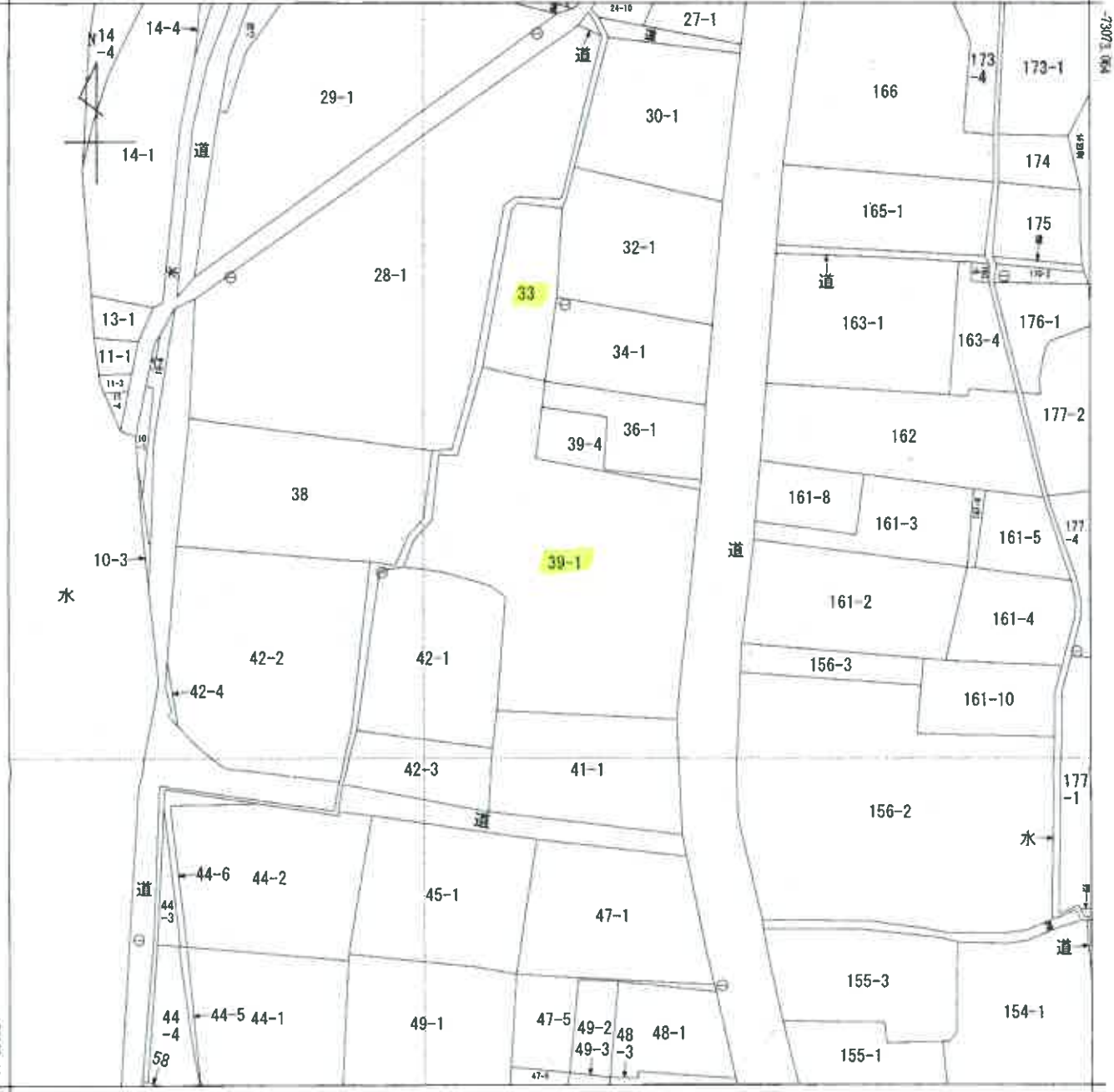
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R6年6月5日(水) 9:15 ~9:50	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 10:25 ~11:00	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R6年6月11日(火)	執行官室	通知書(84円)
R6年6月17日(月) 17:00 ~17:15	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
R6年7月3日(水) 13:30 ~15:00	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
(特記事項)		
R6年7月3日(水)	不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。	
R6年7月3日(水)	施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。	

37-1  
10-3

(座標種別：図上測定)

+100646.852



+100521.852

(座標種別：図上測定)

地番区域見出  
伯太町井尻

請求部	所在	安来市伯太町井尻			地番	39番1				
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	地図図
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)

公用

登記年月日：令和5年9月25日

地積測量図

39-1-39-4

土地の所在 安采市伯太町井尻

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
39-1	31	( )	-73485.072	100812.806	9.05	31-27
	27	( )	-73485.098	100813.976	7.55	27-10
	10	( )	-73484.788	100808.840	10.56	10-11
	11	( )	-73484.872	100803.414	2.00	11-12
	12	( )	-73484.852	100801.432	7.83	12-13
	13	( )	-73472.240	100800.832	3.23	13-14
	14	( )	-73474.667	100798.498	3.53	14-15
	15	( )	-73477.988	100787.338	4.16	15-16
	16	( )	-73478.509	100801.466	6.97	16-17
	17	( )	-73480.106	100807.214	2.32	17-18
	18	( )	-73481.502	100809.088	12.89	18-42
	42	( )	-73484.367	100808.286	20.54	42-36
	36	( )	-73485.733	100828.794	6.00	36-46
	46	( )	-73489.769	100829.403	7.43	46-47
	47	( )	-73482.408	100830.446	13.75	47-48
	48	( )	-73488.727	100831.778	19.32	48-31
	31	( )	-73485.072	100812.806		
倍面積			1660.193991		㎡	地積
面積			830.0969955		㎡	830.09

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
39-4	28	( )	-73459.100	100813.700	3.01	28-27
	27	( )	-73456.098	100813.976	9.05	27-31
	31	( )	-73485.072	100812.806	19.32	31-48
	48	( )	-73480.727	100831.778	1.08	48-43
	43	( )	-73487.647	100831.868	11.10	43-44
	44	( )	-73486.304	100820.750	6.14	44-45
	45	( )	-73480.171	100821.002	7.38	45-28
	28	( )	-73459.100	100813.700		
倍面積			112.720718		㎡	地積
面積			56.3603590		㎡	56.36

面積一覽表

地番	面積
39-1	830.0969955 ㎡
39-4	56.3603590 ㎡
合計	886.4573545 ㎡

(日積票5)

1:250

5限点2

42-1

限P = 限Pアラスチック杭  
 新P = 新設プラスチック杭  
 新法 = 新設金属杭  
 新合 = 新設合成樹脂杭  
 新紙 = 新設金属板

5限点1

NO	点名	X	Y
8	限P-1	-73506.850	100836.408
9	限P-2	-72450.681	100833.059

測量年月日 令和5年8月30日

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

作成者 [Redacted] (令和5年9月19日作成)

(日本土地家屋調査士協会専用紙)

(8枚目)

縮小約70% (A3→A4に縮小)

請求番号: 12-2

登記年月日：令和5年11月17日

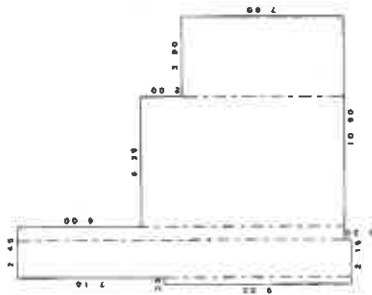
建築物平面図

各階平面図

家屋番号 39番1

建築物の所在 安来市伯太町井尻39番地1

主である建物



求積表

9.00 x 0.35 =	3.1500
16.10 x 1.80 =	28.9800
15.80 x 0.65 =	10.2700
9.80 x 6.35 =	62.2300
7.80 x 3.90 =	30.4200
合計	135.0500
床面積	135.05㎡

附属建物 符号 4  
1階、2階 (各階同形階)



求積表

4.80 x 4.00 =	19.2000
床面積	19.20㎡



作成者

土地調査士  
森田

(令和5年10月18日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(白黒複製)

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

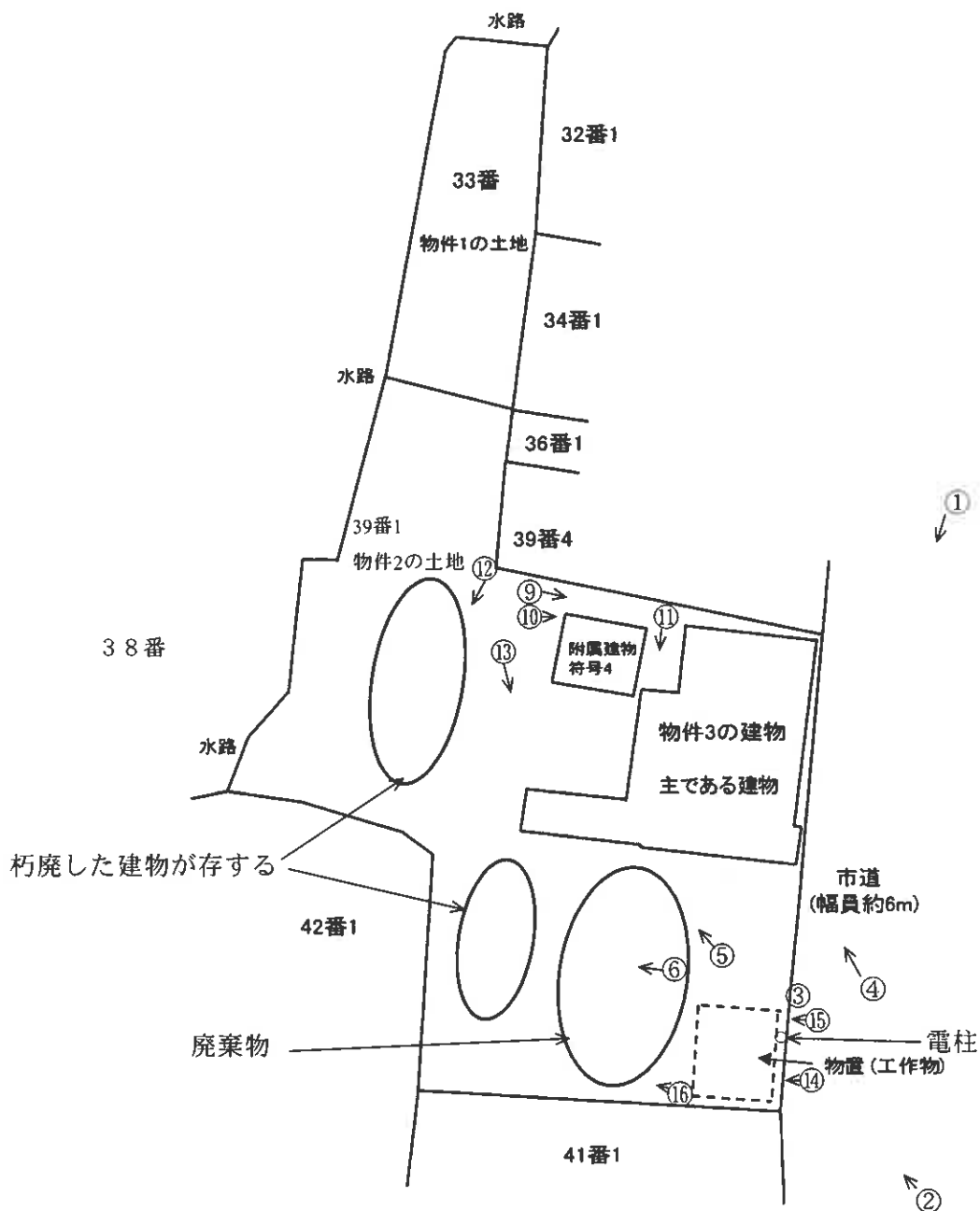
# 土地建物位置関係図（見取図）



⑦ ↘

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。

28番1



⑧ ↗

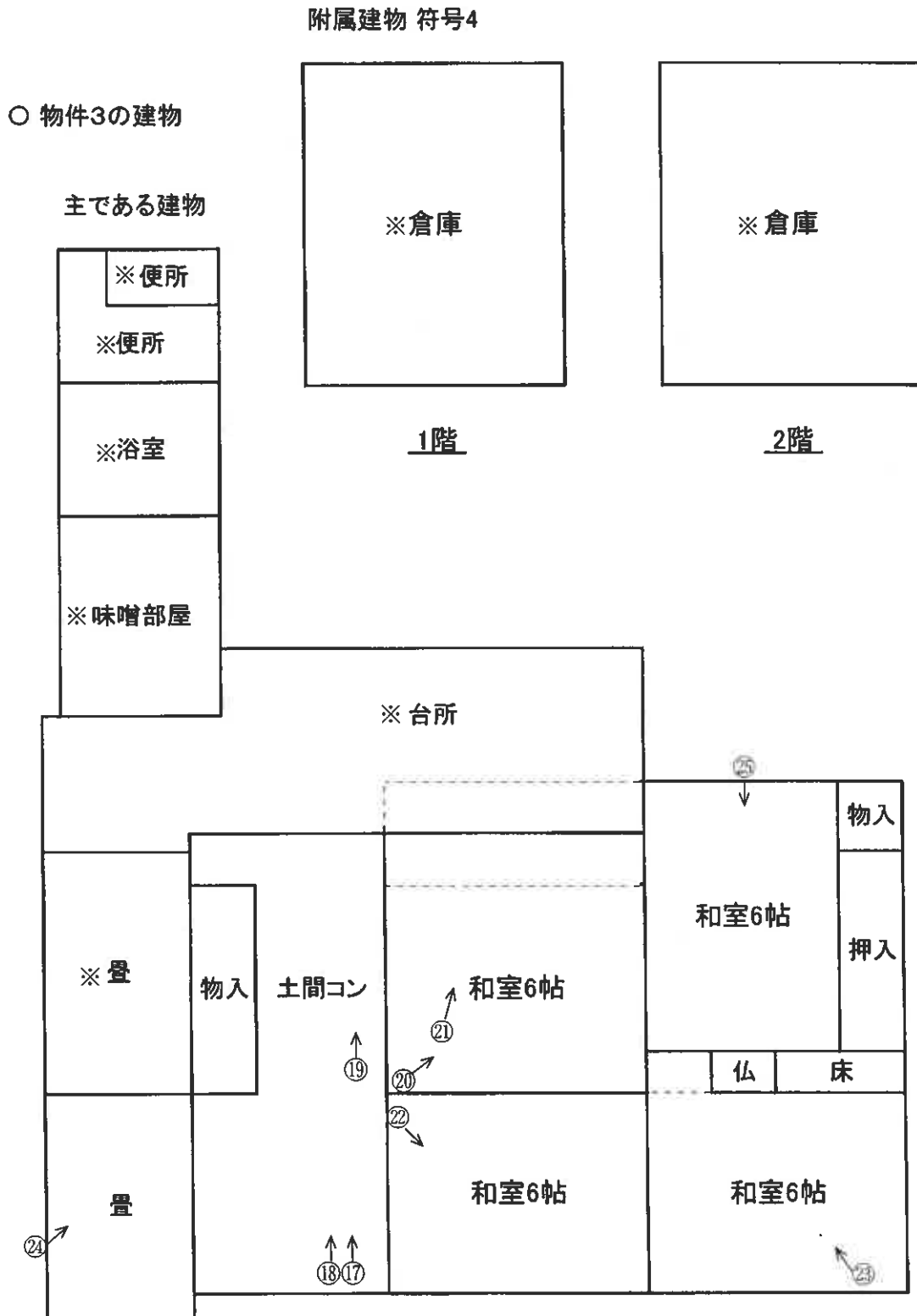
( 10 枚目 )

○ = 写真撮影位置・写真番号



# 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。



※印は、室内の確認ができなかった場所である。

○=写真番号、撮影位置

写真1



写真2

電柱は物件2土地内とみられる。



写真3

上記物置(工作物)は  
コンクリートブロックに  
乗せてあるだけで、基  
礎はない。



写真4



写真5

味噌部屋付近の屋根が落ちて、穴が空いている。



写真6



写真7

物件1土地は、田であるが、草が生い茂っている。



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12

朽廃した建物



写真13



写真14



写真15



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



令和 6 年 (又) 第 13 号  
令和 6 年 7 月 3 日 現地調査  
令和 6 年 7 月 11 日 評 価

松江地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 裕 一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 10,000 円
物件2(土地)	金 730,000 円
物件3(建物)	金 720,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2、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 地積	安来市伯太町井尻 33番 田 134㎡	同 左
2	所在地 地積	安来市伯太町井尻 39番1 宅地 830.09㎡	同 左
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	安来市伯太町井尻 39番地1 39番1 居宅 木造瓦葺平家建 135.05㎡	同 左
	(附属建物) 種類 構造 床面積	符号 4 倉庫 土蔵造かわらぶき2階建 1階 19.20㎡ 2階 19.20㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

## 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」駅の南方約12.5km(道路距離) 「井尻診療所前」バス停の南方約150m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	伯太町井尻集落の北方に位置し、一般住宅等が建ち並ぶその西側背後に農地が展開する地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 農業振興地域 —
画地条件	地積 134 m <sup>2</sup> 形状 ほぼ長方形 間口 約 20 m 奥行 約 6.5 m 地勢 平坦地	
接面道路の状況	※ 単独では無道路地である。(物件2土地の北側に隣接している) 物件2土地は東側幅員約6m舗装市道に接面しており、物件1土地はこの市道より約0.5m低い	
土地の利用状況等	耕作されておらず雑草が繁茂した状態である。 隣地は農地等である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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財課 での調査結果による。</li> <li>・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 松江保健所環境保全課 での調査結果による。 尚、土壌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。</li> </ul>	

## (物件2)

位置・交通	JR山陰本線「安来」駅の南方約12.5km(道路距離) 「井尻診療所前」バス停の南方約150m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	伯太町井尻集落の北方に位置し、一般住宅等が建ち並ぶ地域である。 標準的使用は低層戸建住宅の敷地である。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	地積 830.09 m <sup>2</sup> 形状 不整形 間口 約 26 m 奥行 約 33 m 地勢 平坦地	
接面道路の状況	道路種類 東側幅員約6m舗装市道 高低差 市道と等高 接面関係 中間画地	
土地の利用状況等	後記物件3の建物の敷地である。 隣地は戸建住宅地等である。 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 : 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 朽廃した建物が複数存している。</li> <li>・ 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財課 での調査結果による。</li> <li>・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 松江保健所環境保全課 での調査結果による。 尚、土壌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。</li> </ul>	

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 : 年月日不詳 新築 経過年数 : 50年以上経過 (推定) 経済的残存耐用年数 : 0年 (既に満了している)
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 瓦葺 外壁 : 鉄板、板張り ほか 内壁 : 繊維壁 ほか 天井 : 竿縁天井、現し ほか 床 : 畳、土間コンクリート、板張り ほか 設備 : 電気、給排水、衛生 その他 : 特になし
床面積(現況)	135.05㎡
現況用途等	現況用途 : 現況調査報告書記載のとおり。 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	不良
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>・ 本件建物内は足の置き場がないほど大量の動産やゴミが床に積み重なっている。</li> <li>・ 味噌部屋付近の屋根は落ちて穴が空いている。</li> <li>・ 物置が存するが、簡易な工作物である。</li> </ul>



## (物件3)

区 分	附属建物 符号4
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 : 年月日不詳 新築 経過年数 : 50年以上経過 (推定) 経済的残存耐用年数 : 0年 (既に満了している)
仕 様	構造 : 土蔵造 屋根 : かわらぶき 外壁 : 漆喰 その他 : 特になし
床面積(現況)	1 階 19.20㎡ 2 階 19.20㎡ 延床面積 38.40㎡
現況用途等	現況用途 : 現況調査報告書記載のとおり。 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	不良
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	特になし

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 土地価格（物件1、2）

下記のとおり基礎となる価格を求めた。

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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	500 - 農地(田)の価格 -	0.32	134		20,000
2	6,800 - 宅地の価格 -	0.64	830.09	0.80	2,890,000

ア 標準画地価格：

#### ○ 農地(田)の価格 -

周辺の取引事例を検討のうえ標準画地価格を査定した。

#### ○ 宅地の価格 -

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した。

地価調査 安来(県) - 5

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
7,200円/㎡	$\frac{97.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	6,800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各物件の個別的要因

#### ○ 物件1

地積過小	0.90
無道路地	0.70
雑草が繁茂した状態	0.50
相乗積	0.32

#### ○ 物件2

地積過大	0.80
形状	0.80
相乗積	0.64

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 主である建物	140,000	135.05	0.025	470,000
3 附属建物 符号4	90,000	38.40	0.025	90,000
合 計				560,000

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
50 年以上	0 年	50 年	5 %	50 %

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.025}$$

○附属建物 符号4

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
50 年以上	0 年	50 年	5 %	50 %

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.025}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については競売市場修正等を施し、物件2については土地利用権等価格を控除した後に競売市場修正等を施し、物件3については土地利用権等価格を加算した後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
2	2,890,000	0.40	法定地上権	1,160,000

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40%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	20,000			0.70	0.60	10,000
2	2,890,000	- 1,160,000		0.70	0.60	730,000
3	560,000	+ 1,160,000	1.00	0.70	0.60	720,000
一括価格(合計)						1,460,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件1土地は無道路地で耕作されておらず雑草が繁茂している状態であること、物件2土地は朽廃した建物が複数存していること、物件3建物は相当老朽化しており、保守管理が不良であること等を総合考慮すると、不動産市場における流通性に相当劣るものと判断されるので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量した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査基準地価格 [安来(県) - 5]

所 在 : 安来市伯太町井尻95番  
価 格 : 7,200円/㎡  
位 置 : 「上町」バス停の東方に近接して位置する。  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 379㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 北西側6.5m市道に接面  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地域の概要 : 中規模一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	12,355円		
	課税面積	134.00㎡	(1㎡当り 92円)
物件2	4,183,653円		
	課税面積	830.09㎡	(1㎡当り 5,040円)
物件3	775,067円		
(主である建物)	課税面積	130.95㎡	(1㎡当り 5,919円)
〃	213,084円		
(附属建物 符号4)	課税面積	20.00㎡	(1㎡当り 10,654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。

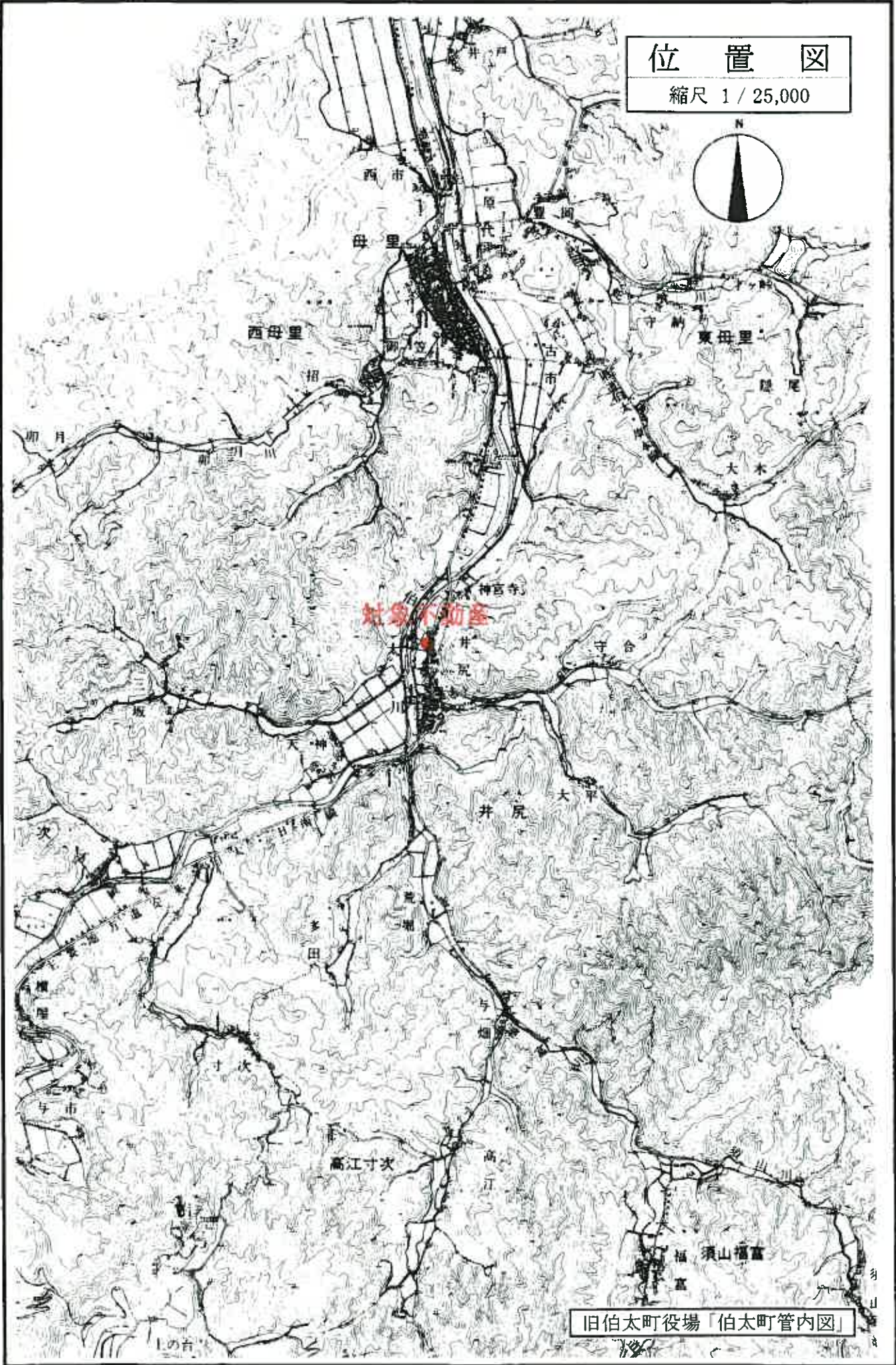
## 第7 附属資料

- 1 位置図(縮尺1/25,000)
- 2 公図写(法務局備付)
- 3 地積測量図(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図(法務局備付)

以 上

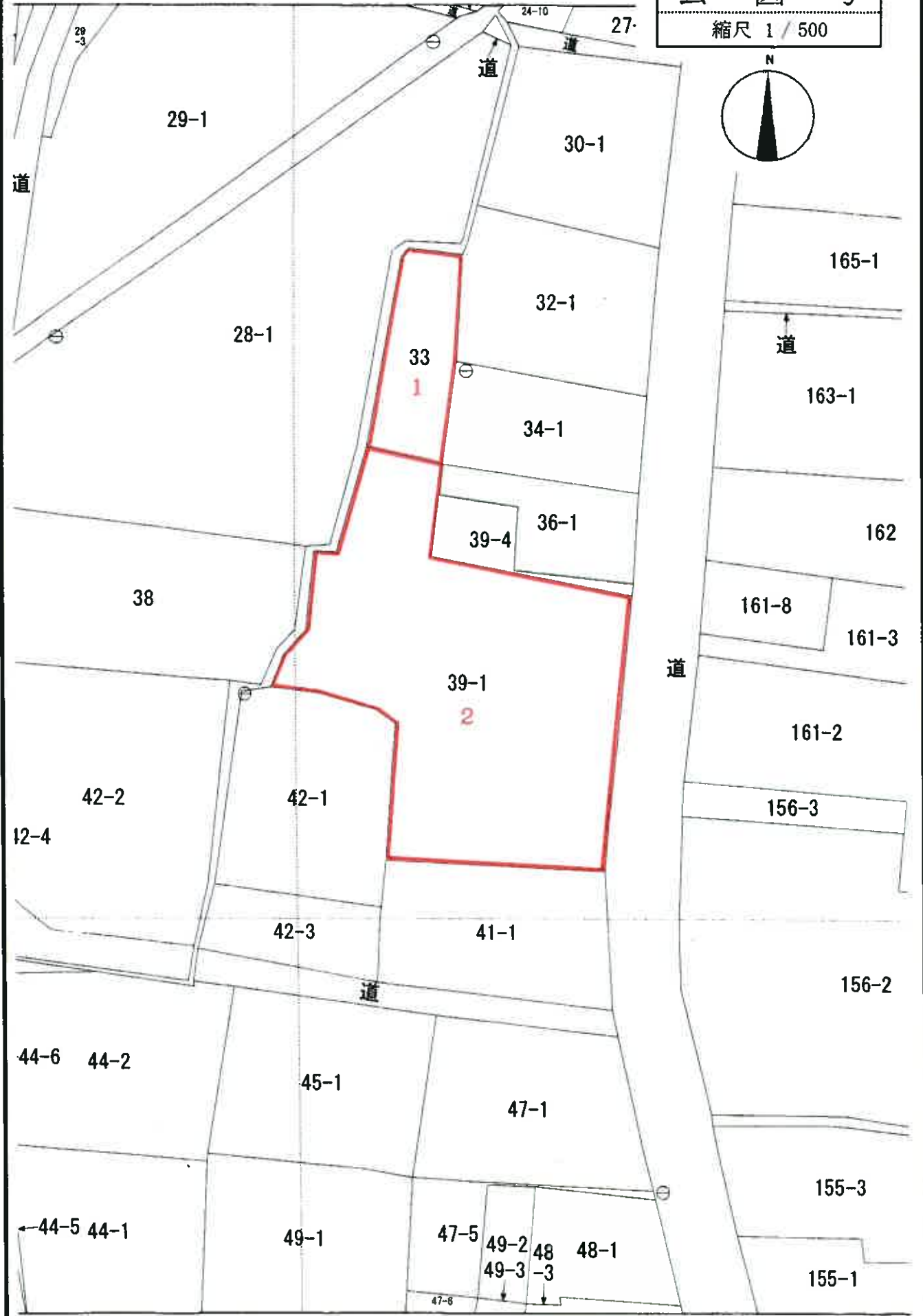
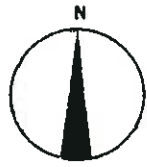
位置図

縮尺 1 / 25,000



旧伯太町役場「伯太町管内図」

公 図 写  
縮尺 1 / 500



地積測量図

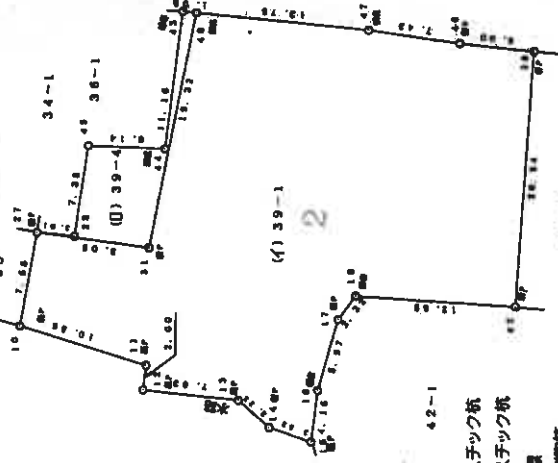
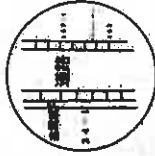
39-4

土地の所在 安采市伯太町井尻



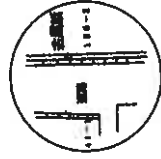
1:250

5照点2



原P = 旧設プラスチック杭  
 新P = 新設プラスチック杭  
 新合 = 新設金属杭  
 新紙 = 新設金属紙

5照点1



NO	点名	X	Y
8	(N-1)	-73506.850	100836.408
9	(N-2)	-73450.661	100833.059

測量年月日 令和5年8月30日

B4 → A4 81%に縮小

縮尺 1/500

座標求積表

地番 NO	標高	X	Y	辺長	測線	任意座標
39	31	-73465.072	100812.806			
-1	27	-73456.098	100813.976	9.05	31-27	
	10	-73454.786	100806.540	7.56	27-10	
	11	-73464.872	100803.414	10.56	10-11	
	12	-73464.652	100801.422	2.00	11-12	
	13	-73472.240	100800.632	7.63	12-13	
	14	-73474.687	100798.498	3.23	13-14	
	15	-73477.939	100797.339	3.53	14-15	
	16	-73478.509	100801.466	4.16	15-16	
	17	-73480.108	100807.214	5.97	16-17	
	18	-73481.502	100809.066	2.32	17-18	
	42	-73494.387	100808.298	12.89	18-42	
	36	-73495.733	100828.794	20.54	42-36	
	46	-73489.769	100829.403	6.00	36-46	
	47	-73482.408	100830.446	7.43	46-47	
	48	-73468.737	100831.778	13.75	47-48	
	31	-73465.072	100812.806	19.32	48-31	
倍面積		1660.19381				
面積		830.096955				830.09

座標求積表

地番 NO	標高	X	Y	辺長	測線
39	28	-73459.100	100813.700		
-4	27	-73456.098	100813.976	3.01	28-27
	31	-73465.072	100812.806	9.05	27-31
	48	-73468.727	100831.778	19.32	31-48
	43	-73467.847	100831.868	1.08	48-43
	44	-73466.304	100820.790	11.16	43-44
	45	-73460.171	100821.002	6.14	44-45
	28	-73459.100	100813.700	7.38	45-28
倍面積		112.720716			
面積		56.3603580			56.36

面積一覽表

地番	面積
39-1	830.096955 ㎡
39-4	56.3603580 ㎡
合計	886.4573135 ㎡

作成者

土地家屋調査士

(令和5年9月19日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会保証)

申請人

二



