

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月17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 5月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 5月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 5月22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 7年 6月11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 7年 5月23日 午前10時00分から 令和 7年 5月23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 4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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 230, 000 1, 784, 000	一括	446, 000	56, 102	0
1	860, 000				
2	1, 370, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 益田市幸町
地 番 ロ1835番9
地 目 宅地
地 積 203.07平方メートル
- 2 所 在 益田市幸町 ロ1835番地9
家屋 番号 ロ1835番9
種 類 居宅・作業所
構 造 鉄骨造木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 94.87平方メートル
2階 110.76平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨・木造瓦・鉄板葺2階建
床 面 積 1階 129.87平方メートル
2階 110.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月27日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 岡 田 幸 法

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

【物件番号1, 2】

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

【物件番号2】

・本件建物のために、その敷地(地番ロ1835番4, 地積301.88平方メートル, 所有者C)の一部につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・地代の滞納あり。

《 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 益田市幸町
地 番 ロ 1 8 3 5 番 9
地 目 宅地
地 積 2 0 3 . 0 7 平方メートル
- 2 所 在 益田市幸町 ロ 1 8 3 5 番地 9
家屋 番号 ロ 1 8 3 5 番 9
種 類 居宅・作業所
構 造 鉄骨造木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 8 7 平方メートル
2 階 1 1 0 . 7 6 平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨・木造瓦・鉄板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 9 . 8 7 平方メートル
2 階 1 1 0 . 7 6 平方メートル



令和5年(ケ)第 3号
令和5年11月 20日受理
令和6年 1月 15日提出

現況調査報告書



(物件1, 2)

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 益田市幸町
地 番 ロ1835番9
地 目 宅地
地 積 203.07平方メートル
- 2 所 在 益田市幸町 ロ1835番地9
家屋 番号 ロ1835番9
種 類 居宅・作業所
構 造 鉄骨造木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 94.87平方メートル
2階 110.76平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	島根県益田市幸町口1835番地9 (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(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(亡A相続財産) ☐ 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 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: 居宅・作業所 ☒ 構造: 鉄骨・木造瓦・鉄板葺2階建 ☒ 床面積: 1階129.87㎡(約35㎡増築)、2階110.76㎡		
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(亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・作業所 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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2建物 関係)			
所 在	益田市幸町		
地 番	口 1 8 3 5 番 4		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3 0 1 . 8 8 平方メートル (☐ 全部 ☒ 内約 1 6 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ B、D ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和 5 8 年以降 (増築部分はこの年の水害以降に増築した。)		
最 初 の 契 約 日	☒ 不明 (事情は、上記よりかなり前であるが、Aが家屋番号幸町口 1 8 3 5 番 4 の 1 建物を目的外土地上に建ててから目的外土地全部をAが賃貸借していた。)		
契 約 等 期 間	上記から ☒ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☒ 不明 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	上記から ☒ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 2 1 5 7 0 円		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和 5 年 7 月 1 4 日現在 金 3 8 0 7 8 0 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある (今後、解除の可能性はある。)		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの親族)	私はAの娘になります。Aが亡くなり、相続人は全員相続放棄をしました。本件建物は空家の状態です。建物内の動産は買受人の方に処分いただけたらと思います。 増築した作業場は、昭和58年の水害のときに造り替えたと思います。 そのとき、はみ出している敷地にあたる口1835番4土地はすでに借りていた土地だったので、作業場も長くしたのではないかと思います。
■ D (目的外土地所有者Cの親族)	本件土地の隣地である口1835番10、口1835番4土地は私の子にあたるCの所有地です。 口1835番4土地には、A所有の別の建物(家屋番号幸町口1835番4の1)が建っており、古くから土地をAに貸していました。賃料は現在月21570円です。そこにはAの親族のE、B夫婦が住んでいましたが、今は出られて誰も住んでいません。しかし、建物はそのまま土地は返還されていません。賃料も2年近くたまっていて、どうしたものかと思っています。

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（旧土地台帳附属地図）のため精度がない。

本件土地の地積測量図はなく、周辺の地積測量図を取得したが一部しかわからなかった。

本件建物の建物図面にある土地形状を現地の建物敷地部分と照合したところ、概ね符合していたので、これをもって土地建物位置関係図を作成した。

なお、正確な土地の形状、位置等を明確にするには、関係者の立会の基、正式な測量調査が必要である。

目的外土地の地代は幸町口1835番4の1建物に居住を開始した時からE（Aの娘Bの配偶者）が支払っていた。なお、この契約は家屋番号幸町口1835番4の1建物のために目的外土地全部を敷地とした賃貸借契約であり、買受人が本件建物を購入したとしても承継する関係にはない。買受人の目的外土地の使用権限は無権限となり、新たな土地賃貸借契約、または作業場のはみ出し部分の撤去が必要になるとみられる。

本件建物内に工場抵当法の適用のある価値のある機械、機具等はなかった。

(接道)

本件土地は、幅員約7.5mの県道に接している。

(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11月24日(金) 10:30 ～10:55	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同 日 11:20 ～11:40	松江地方法務局益田支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同 日 12:20 ～12:50	益田市七尾町	面談D、資料収集(D宅)
R5年12月18日(月) 12:30 ～12:35	携帯	電話(B)
同 日 15:30 ～16:00	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
(特記事項)		
R5年12月18日(月) 不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。		

イ 水 1819-2 ハ 1819-5 1819-6 ホ 1822-4 1822-8 ト 1829-3 1829-6 リ 1839-10 1840-12 ル 1840-13
 つづく



請 求 部	所 在				益田市幸町		地 番		□1835番9						
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 分		座標系又は記号		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 日 (原図)						補 事 記 項			

縮小約70%
 (A3→A4に縮小)

フ 1840-9
 リ 1852-5
 カ 1886
 ヨ 1888-10
 タ 1888-11
 レ 1888-13
 ソ 1888-14
 ツ 1888-16
 ネ 1888-3
 ナ 1888-9
 ラ 1889-12
 ム 1889-13
 リ 1889-14
 ノ 1889-15
 オ 1889-3
 ク 1891-3
 ヤ 1892-2
 マ 1892-5
 ケ 1893-3
 フ 1893-5
 コ 1893-7
 エ 1895-6
 テ 1896-10
 ア 1897-10
 サ 1897-12
 キ 1897-8
 ュ 1898-10
 メ 1898-6
 ミ 1898-9
 シ 別図
 ヒ 1892-3
 モ 1899-10
 セ 1901-14
 ス 1903-3
 ソ 1903-4

登記年月日：昭和59年4月2日

0336135

各階平面図

建物各階面図

家屋番号

0.1835番9

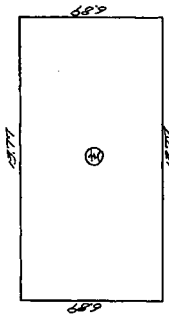
建物の所在

釜田市幸所 0.1835番地9

地籍番号 3224

⑨ H59 年 4 月 2 日 登記

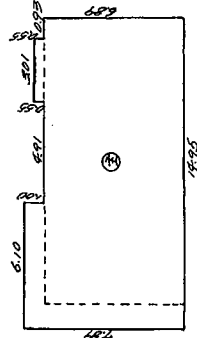
1 階



1階床面積

$$15.77 \times 6.89 = 108.5327 \text{ m}^2$$

2 階



2階床面積

$$\begin{aligned} 6.89 \times 14.95 &= 103.0055 \\ 6.10 \times 1.00 &= 6.1000 \\ 3.01 \times 0.95 &= 2.8595 \\ \hline &= 111.9650 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

土地調査士
家屋調査士

昭和59年5月20日作製

縮尺 1/250

申請人

持分 3/5

持分 3/5

縮尺

1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和42年5月11日

0336133

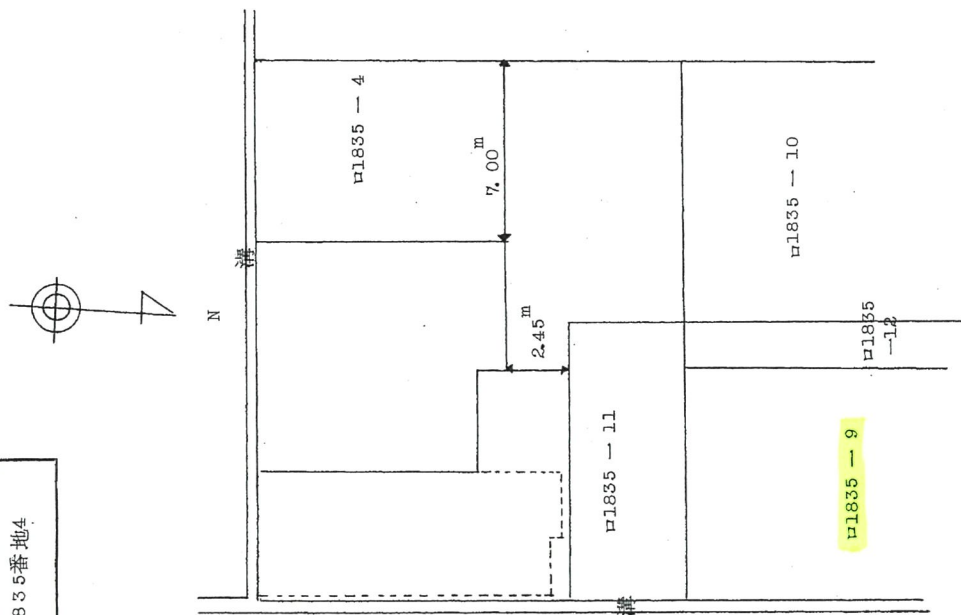
昭和42年6月11日登記

建物図面

家屋番号	445番5-1835番4a42
建物の所在	益田市大字益田字下森 口1835番地4

製作年月日	昭和42年5月4日
製作者	土地家屋調査士
申請人	

(松江地方法務局届出)



縮尺	1/200 M
----	---------

(松江土地家屋調査士会々員用紙)

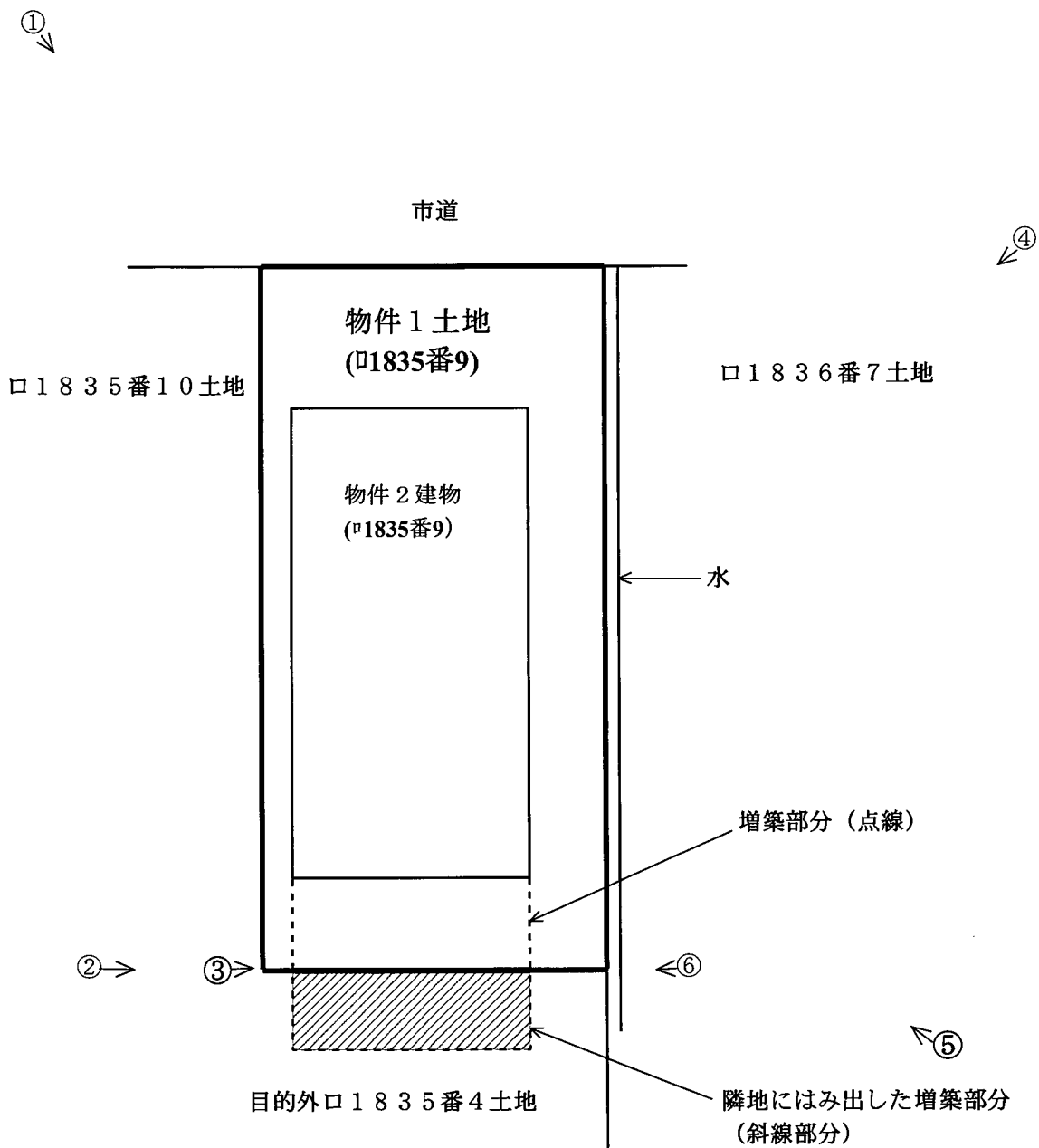
縮小約70%
(A3→A4に縮小)

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。



縮尺参考：約 1 / 200



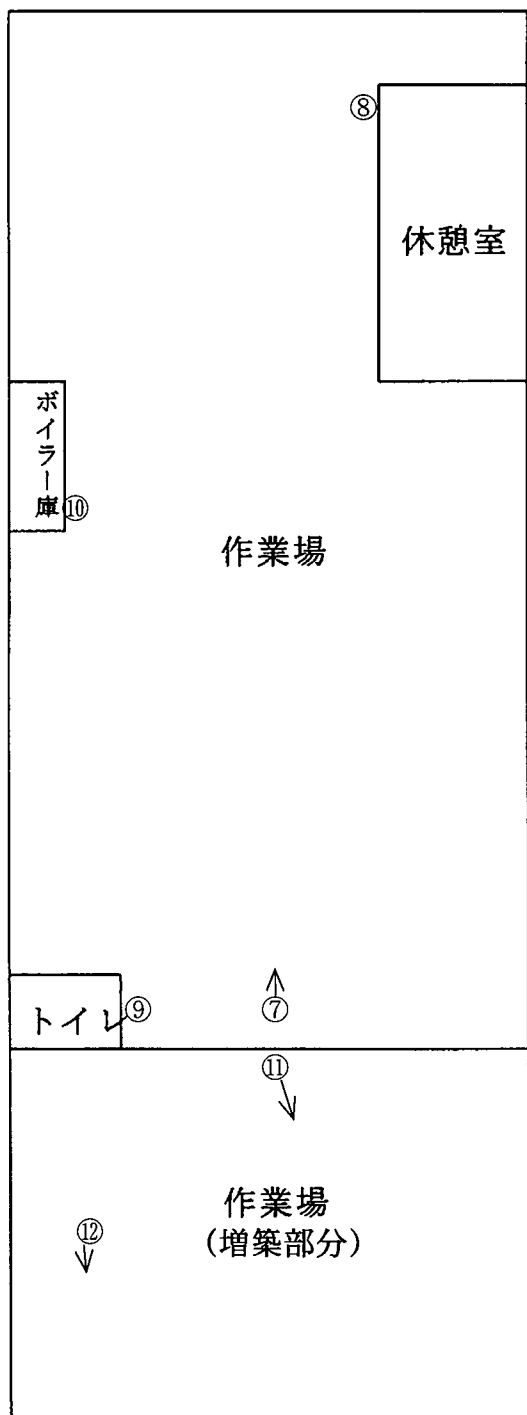
建 物 間 取 図(見取図)

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。

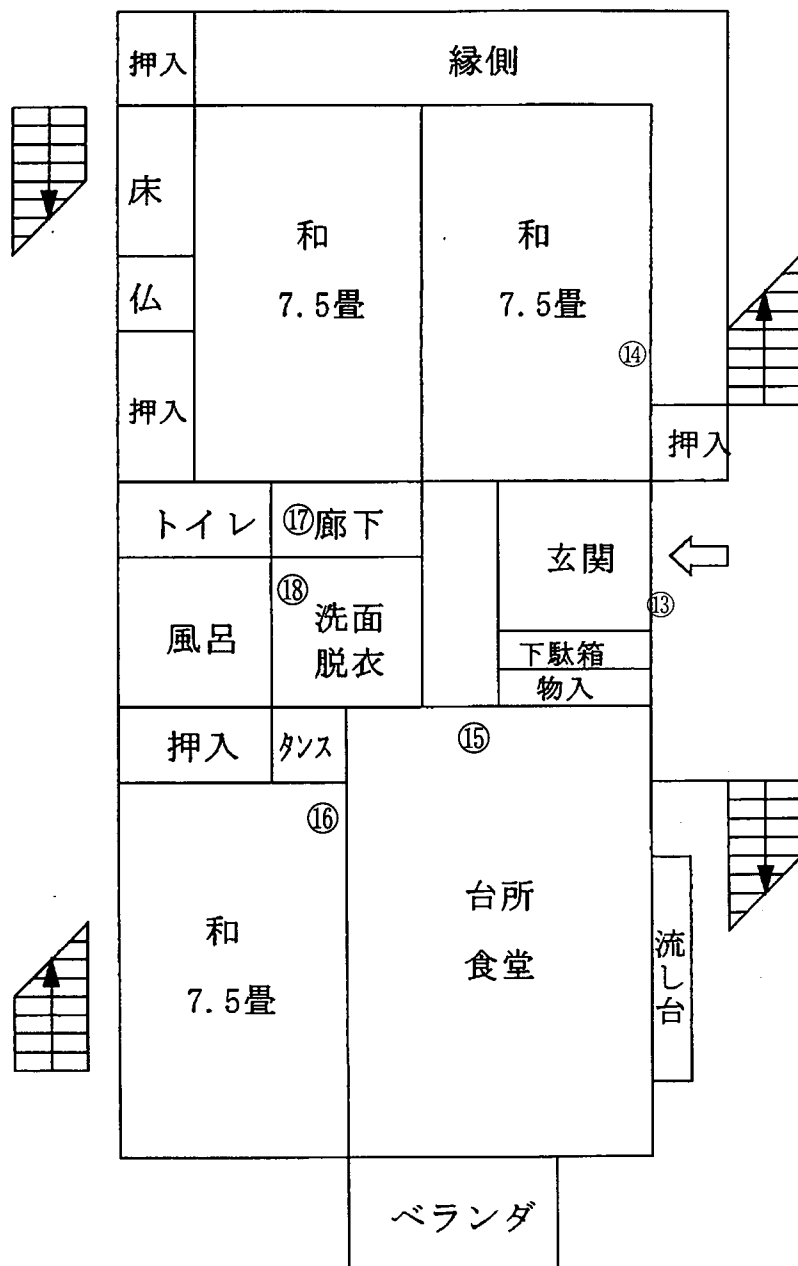
物件 2 建物

縮尺参考：約 1 / 1 0 0

(1 階)



(2 階)



○ = 写真番号, 撮影位置

写真1

入口に亡A(相続財産)が
所有する軽トラックが停ま
っているが、ずっと置いて
ある状態だそうである。



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

増築部分の屋根には雨漏りの跡がある。



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



令和5年(ケ)第3号
令和6年11月14日 評 価
競第 504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 2,230,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 860,000円
物件2(建物)	金 1,370,000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 地 番 目 地 積	益田市幸町 □1835番9 宅地 203.07㎡	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	益田市幸町□1835番地9 □1835番9 居宅・作業所 鉄骨造木造瓦葺2階建 1階 94.87㎡ 2階 110.76㎡	鉄骨・木造瓦・鉄板葺2階建 1階: 129.87㎡ 2階: 110.76㎡
番号	特 記 事 項		
2	1階床面積は登記記録数量94.87㎡に未登記増築部分(木造鉄板葺・作業場・約35㎡)を加算した数量を採用した。		

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	34,100	1.00	203.07	1.00	6,920,000
件外 土地	34,100	1.00	20.00	1.00	680,000

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。

公示地 益田-2

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
32,000円/㎡	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{90}$	34,100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: 方位+1

◇地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差:

物件	1	件外土地
ない	1.00	1.00
相乗積	1.00	1.00

件外土地の個別格差は物件1と未登記増築部分の対応部分と一体利用を前提として査定した。

ウ 地積: 物件1は登記数量による。

件外土地は未登記増築部分に対応する地積を下記の通り査定。

$$\begin{array}{ccccc} \text{未登記増築部分はみ出し面積} & \text{指定建ぺい率} & \text{件外土地対象地積} & & \\ 16\text{㎡} & \div & 80\% & = & 20\text{㎡} \end{array}$$

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 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	150,000	240.63	0.08	2,890,000

ウ 現価率:

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

物件	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
2	41 年	2 年	43 年	5 %	10 %	0.08

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	6,920,000	0.45	法定地上権	3,110,000
件外土地	680,000	0.10	敷地占有利益	70,000
合計				3,180,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権(45%)、敷地占有利益(10%)と判定した。

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	6,920,000	- 3,110,000		0.90	0.25	860,000
2	2,890,000	+ 3,180,000	1.00	0.90	0.25	1,370,000
一括価格(合計)						2,230,000

ウ 占有減価修正： ない

エ 市場性修正： 隣地にはみ出した未登記増築部分が存すること、用途が作業所兼居宅とやや特殊であること等により市場性の減退が認められる。

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件欄記載の内容を考量のうえ査定した。

令和5年（ケ）第3号

令和5年12月18日 現地調査

令和6年1月17日 評価

競第 496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 5,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,070,000円
物件2(建物)	金 3,680,000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 地 地 地 積	在 益田市幸町 口1835番9 宅地 203.07㎡	同左
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 益田市幸町口1835番地9 口1835番9 居宅・作業所 鉄骨造木造瓦葺2階建 1階 94.87㎡ 2階 110.76㎡	1階: 129.87㎡ 2階: 110.76㎡
番号	特 記 事 項		
2	1階床面積は登記記録数量94.87㎡に未登記増築部分(木造鉄板葺・作業場・約35㎡)を加算した数量を採用した。		

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」駅の南東方・道路距離約1.7km 最寄バス停「幸町」の南東方約30m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗・店舗兼住宅等が混在する既成商業地域	
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 商業地域 80% 400% — —
画 地 条 件	地積 形状 間口奥行 地勢	203.07㎡ 長方形 間口約10m、奥行約21m 平坦地
接面道路の状況	道路種類: 北側幅員約7.5m舗装県道(益田澄川線) 高低差: 等高 接面関係: 中間画地	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物の敷地となっている。 隣地は駐車場等 発令外建物: 未登記増築部分がある	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし(プロパン) 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	1. 島根県遺跡マップによると周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 2. 島根県益田保健所への聴聞によると、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。 3. 正確な実測図等が存しないため、正確な土地の形状・位置等を明確にするためには、専門家の測量調査が必要となることに留意すること。	

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59年3月12日 経過年数: 40 年 経済的残存耐用年数: 3 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造及び木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付材等 内 壁 : 板張等 天 井 : ボード張等 床 : 板・畳等
床面積(現況)	1階: 129.87㎡ (うち未登記増築部分: 35㎡) 2階: 110.76㎡ 延床面積: 240.63㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 1階:作業場 2階:居宅 間取り : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る(所々に損傷が認められる)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1. 未登記増築部分約35㎡のうち、件外土地口1835番4にはみ出している面積は約16㎡、物件1内の面積は約19㎡である。 なお件外土地との敷地利用関係は現況調査報告書のとおり。

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	34,300	1.00	203.07	1.00	6,970,000
件外 土地	34,300	1.00	20.00	1.00	690,000

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。

公示地 益田ー2

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
33,200円/㎡	$\frac{94}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{90}$	34,300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: 方位+1

◇地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差:

物件	1	件外土地
ない	1.00	1.00
相乗積	1.00	1.00

件外土地の個別格差は物件1と未登記増築部分の対応部分と一体利用を前提として査定した。

ウ 地積: 物件1は登記数量による。

件外土地は未登記増築部分に対応する地積を下記のとおり査定。

未登記増築部分はみ出し面積 指定建ぺい率 件外土地対象地積
 $16\text{㎡} \div 80\% \asymp 20\text{㎡}$

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 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	150,000	240.63	0.10	3,610,000

ウ 現価率:

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

物件	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
2	40 年	3 年	43 年	5 %	10 %	0.10

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	6,970,000	0.45	法定地上権	3,140,000
件外土地	690,000	0.10	敷地占有利益	70,000
			合計	3,210,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権(45%)、敷地占有利益(10%)と判定した。

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	6,970,000	- 3,140,000		0.90	0.60	2,070,000
2	3,610,000	+ 3,210,000	1.00	0.90	0.60	3,680,000
一括価格(合計)						5,750,000

ウ 占有減価修正： ない

エ 市場性修正： 隣地にはみ出した未登記増築部分が存すること、用途が作業所兼居宅とやや特殊であること等により市場性の減退が認められる。

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 公示地[益田－2]

所 在:益田市幸町口1913番2(幸町1－40)
価 格:33,200円／㎡
位 置:益田駅 1.6km
価格時点:令和5年1月1日
地 積:411㎡
供給処理施設:水道
接面道路:東12m市道
用途指定等:非線引都市計画区域、第1種住居地域(60／200)
地域の概要:事業所、共同住宅、普通住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

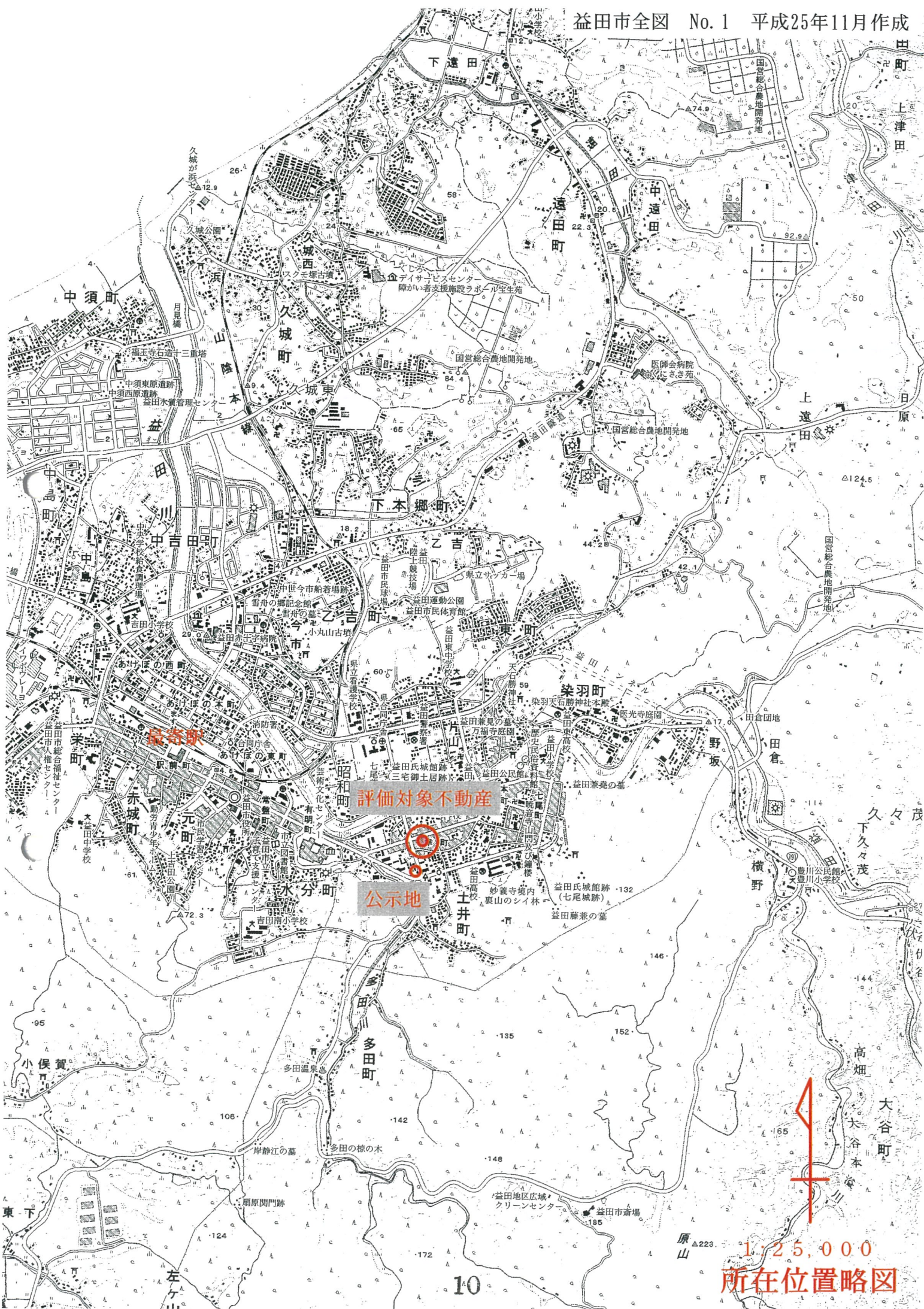
物件1	5,123,456 円	(1㎡当たり	25,230 円)
	課税面積	203.07 ㎡	
物件2	2,873,401 円	(1㎡当たり	13,975 円)
	課税面積	205.61 ㎡	

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。

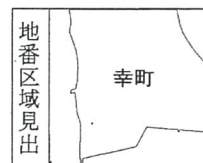
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(縮尺1／25,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面写し(法務局備付)

以上



イ 水 1819-5 1822-4 1829-3 1839-10 1840-13
 □ 1819-2 1819-6 1822-8 1829-6 1840-12 つづく



A 幸町

請求部	所在地	益田市幸町				地番	1835番9			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系又は記号		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)			補記事項		

A 3をA 4に縮小

請求番号：2-1
 (1/2)

登記年月日：昭和59年4月2日

0336135

各階平面図

建名

家屋番号

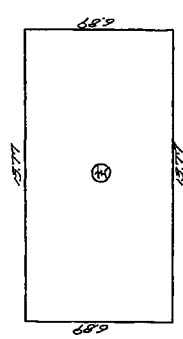
建物の所在

U.1835番9
登出市幸所U.1835番9

⑨ H59年4月2日登記

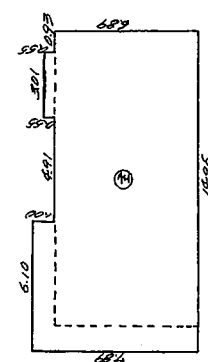
地図番号 32-4

1 階



1階床面積
 $12.77 \times 6.89 = 88.1533 \text{ m}^2$

2 階



2階床面積
 $14.25 \times 6.89 = 98.1825 \text{ m}^2$
 $6.10 \times 1.00 = 6.1000$
 $5.01 \times 0.55 = 2.7555$
合 計 110.9880 m^2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500