

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 7 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 0 0 分から<br>令和 7 年 5 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                 |                                                 |
| 開札期日                                                                     | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7 年 5 月 2 2 日 午後 1 時 1 0 分<br>松江地方裁判所浜田支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7 年 6 月 1 1 日 午後 3 時 0 0 分<br>松江地方裁判所浜田支部    |
| 特別売却<br>実施期間                                                             | 令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から<br>令和 7 年 5 月 2 3 日 午後 3 時 3 0 分まで                                                             |                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規則 3 3 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 1 7 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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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) |
| 3    | 780,000<br>624,000       |          | 156,000     | 29,484    | 0         |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

|   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 益田市大谷町       |
|   | 地 | 番 | 406番続1       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 208.00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3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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

【物件番号3】

隣地（地番2035番1及び地番2035番続1）との境界が不明確である。

### 《 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

|   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 益田市大谷町       |
|   | 地 | 番 | 406番続1       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 208.00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5年12月 28日提出

# 現況調査報告書



(物件3)

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

|   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| 3 | 所 | 在 | 益田市大谷町             |
|   | 地 | 番 | 4 0 6 番続 1         |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 2 0 8 . 0 0 平方メートル |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 住居表示          | なし（場所：島根県益田市大谷町406番地2の北側）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 土地            | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                    |  |  |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（A相続財産） <input type="checkbox"/> その他の者<br><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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が宅地（一部土地に朽廃した小屋（工作物）の存する状態）として占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |
| その他の事項        | 朽廃した小屋は、木造、スレート鉄板葺、平家建である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <span style="margin-left: 20px;">[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>保管開始日 令和 年 月 日 ]</span>                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 建物<br>（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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

| 関係人の陳述等           |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                       |
| ■ B (Aの親族)        | 物件3土地上にある小屋はAの義父が建てたものと思いますが、その後Aが継いで倉庫として使用していました。<br>本件土地の範囲については、わかりません。 |

(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（旧土地台帳附属地図）のため精度がなく、土地の位置、形状が不明である。

まず、物件3土地の場所の特定について、債権者が生前のAから示されていた場所、市の地番図と位置、Bの記憶から、物件3土地のおよその場所が特定された。

物件3土地は南側が406番2土地であるところ、白いコンクリートブロック塀（写真1）がその境界部分とみられる。物件3土地の東側は国道（歩道）部分で溝があり境界は明確である。

本件土地の地積測量図はないが、2035番1土地の地積測量図（8枚目）の南に物件3（406続1）土地が表示されている。これによると物件3土地の北側は同土地に隣接し、短辺の長さが7m弱とみられる。

物件3土地の南側隣地建物である家屋番号406番2の建物図面（昭和53年作製、9枚目）には406番2土地が書かれていて、短辺が約6.9mとなっている（なお、本図面は物件3土地が長辺側の崖側にあるように表示されているが、総合的に誤りとみられる。）。

南北各約6.9mの短辺に挟まれた物件3土地も西側の崖のため同様に短辺が約6.9mの土地の可能性がある。その場合、登記上の地積208㎡から逆算して、長辺が約30mとなる。

406番2土地の境界（白いコンクリートブロック塀）から約30m北側の地点は写真2の「境界付近」と表示した場所である。ちょうど電柱の手前で、そこまでは地面が平らであったのが、そこから法面として北側が高くなっている。この境界付近から崖側へ約7m弱は樹木がふさいでいるが、樹木は平地部分に生えている。以上から現地には約7m×約30mの長方形の平地が存し、物件3土地の形状の可能性がある（土地位置関係図の波線部分）。

一方、同土地には、朽廃した小屋が存する。構造は木を簡易に組み合わせただけの造りで、崖側、北側の壁は朽ちており、倒壊の恐れもあり、中に入ったり利用することは危険で、建物とした場合もその機能は喪失した状態にある（写真1～5）。この小屋に相当する建物登記も課税資料もみあたらず、朽廃した小屋で土地に定着した工作物の状態とみられる。

この小屋の大きさは7.8m×7.8mである。この小屋が物件3土地を敷地としていた可能性もある。国道から崖までは約9mあり、物件3土地の短辺が仮にその中間の8.5mだった場合、長辺は約24.4mとなる（土地位置関係図の波点線部分）。

これらの条件から土地位置関係図を作成したが、あくまで物件3土地の北側、西側の境界は不明確であり、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。

### (接道)

本件土地は、幅員約17mの国道に接している。

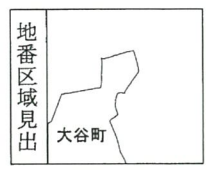
### (注釈)

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)

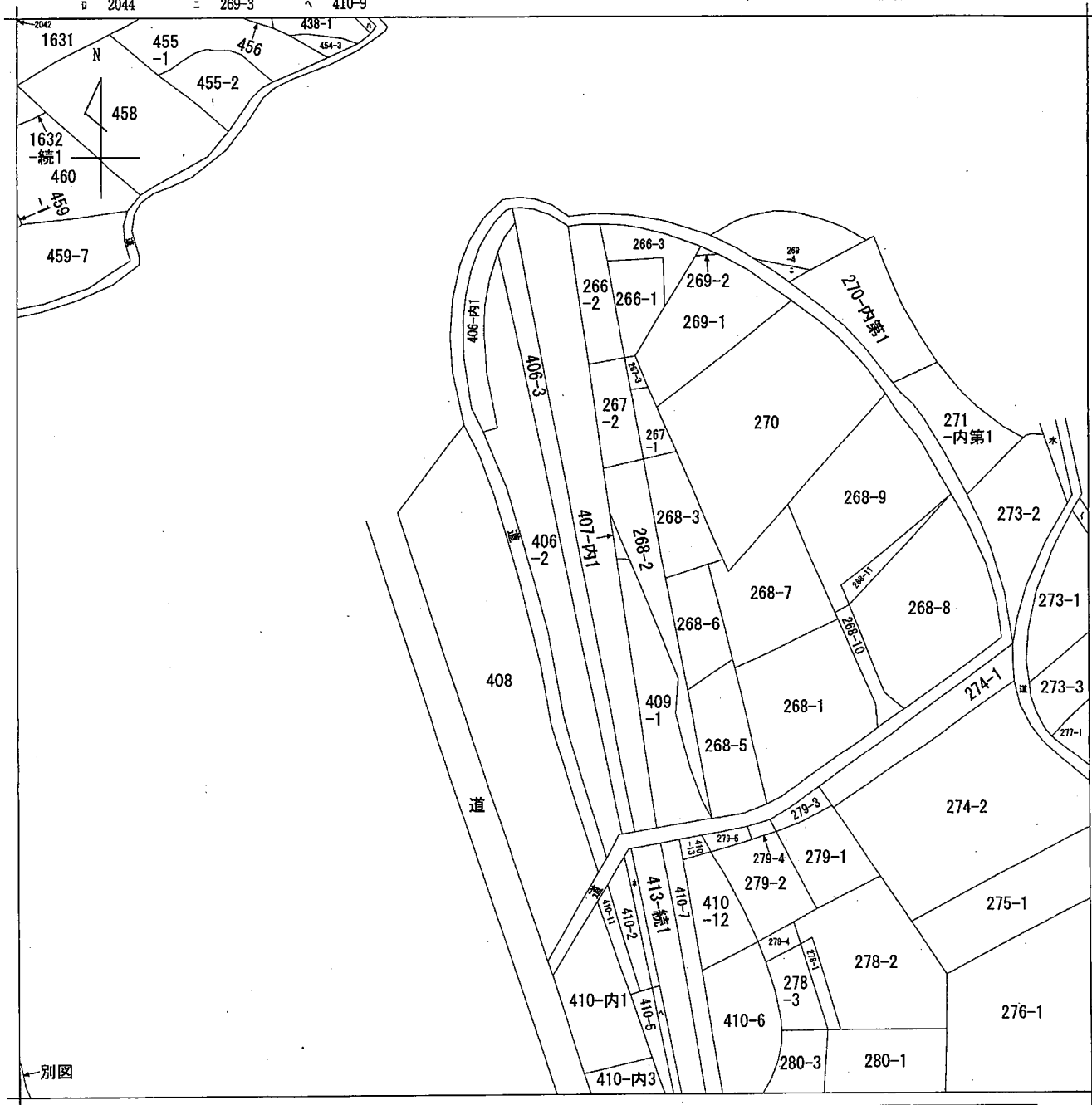
| 調 査 の 経 過                    |             |                                |
|------------------------------|-------------|--------------------------------|
| 調査の日時                        | 調査の場所       | 調査の方法等                         |
| R5年11月24日(金)<br>11:00 ～11:10 | 物件所在地(1)    | 物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影           |
| 同 日<br>11:40 ～11:50          | 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<br>11:55 ～12:15          | 益田市役所       | 課税資料等                          |
| R5年12月18日(月)<br>12:40 ～13:00 | 物件所在地(2)    | 物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影           |
| 同 日<br>16:10 ～16:25          | 物件所在地(3)    | 物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影,<br>評価人同行 |
|                              |             |                                |
|                              |             |                                |
|                              |             |                                |
|                              |             |                                |
|                              |             |                                |
| (特記事項)                       |             |                                |



|       |      |        |         |           |          |    |        |     |           |  |
|-------|------|--------|---------|-----------|----------|----|--------|-----|-----------|--|
| 請求部   | 所在   | 益田市大谷町 |         |           |          | 地番 | 406番続1 |     |           |  |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度区分   | 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) |          |    |        | 補事項 |           |  |

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

(周辺地の公図)



|           |      |  |       |  |                   |                 |     |          |  |         |           |  |
|-----------|------|--|-------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|--|---------|-----------|--|
| 請 求 部 分   | 所 在  |  |       |  | 益田市大谷町            |                 | 地 番 | 406番2    |  |         |           |  |
| 出 力 縮 尺   | 縮尺不明 |  | 精 度 分 |  | 座 標 系 又 座 番 号 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 事 記 項 |           |  |

縮小約 70 %  
(A3 → A4 に縮小)

請求番号：2-7  
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和57年3月30日

|                    |      |   |          |   |          |
|--------------------|------|---|----------|---|----------|
| 前                  | 2035 | 後 | 2035-1~3 | 新 | 2035-1~3 |
| 0023728<br>0025728 |      |   |          |   |          |

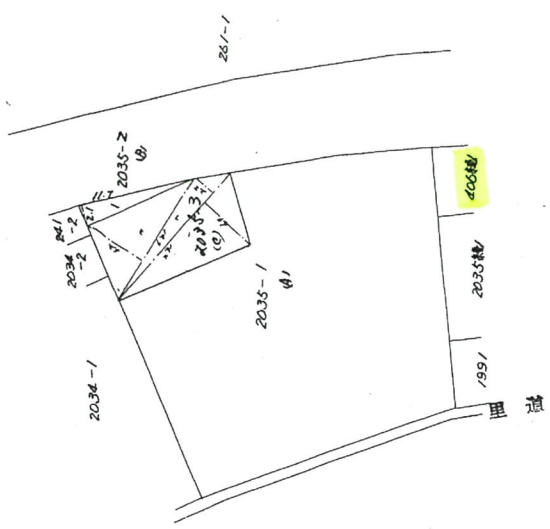
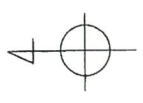
地積測量図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 地番    | 2035-2<br>2035-1 |
| 土地の所在 | 益田市大谷町           |

昭和57年3月30日登記

| 地番  | 2035-2 | 積     |
|-----|--------|-------|
| 底辺  | 高さ     |       |
| 1   | 11.7   | 24.57 |
| 計   |        | 24.57 |
| 1/2 |        | 12.28 |

| 地番 | 2035-1 | 積      |
|----|--------|--------|
| 底辺 | 高さ     |        |
| 1  | 16.4   | 98.40  |
| 2  | 16.4   | 86.88  |
| 3  | 18.7   | 86.18  |
| 計  |        | 271.46 |



|     |       |                |     |           |    |       |
|-----|-------|----------------|-----|-----------|----|-------|
| 作製者 | 建設事務官 | 昭和57年3月18日(作製) | 申請人 | 代位者 建設事務官 | 縮尺 | 1/500 |
|-----|-------|----------------|-----|-----------|----|-------|

登記年月日：昭和53年4月10日

これは図面に記録され、その内容に誤謬のないことを保証する。  
(松江地方建設局松田支店管轄)

令和5年11月27日 松江地方建設局松田支店管轄

0319089

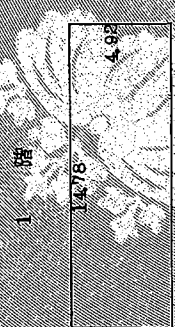
各階平面図

変換番号 406番2

建物平面図

建築物の所在 松江市大谷町 406番地2

昭和53年4月10日登記



2階



求積  
1階

14.78 x 4.92 = 72.7176

2階

6.90 x 3.94 = 27.186

407

406-2

0.7m

33.0m

406-2

道路

(面積単位)

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

|                     |             |             |     |             |
|---------------------|-------------|-------------|-----|-------------|
| 作製者<br>土佐建設士<br>事務所 | 昭和53年4月7日作製 | 縮尺<br>1/250 | 申請人 | 縮尺<br>1/500 |
|---------------------|-------------|-------------|-----|-------------|

(日本土地建設業協会連合会用紙)

# 土地位置関係図（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。

波線及び波点線部分は土地の範囲についてどちらかという意味ではなく、面積から2つのケースを推定したおよその位置にすぎず、あくまで北側、西側の範囲は明確ではない。

縮尺参考：約 1 / 200

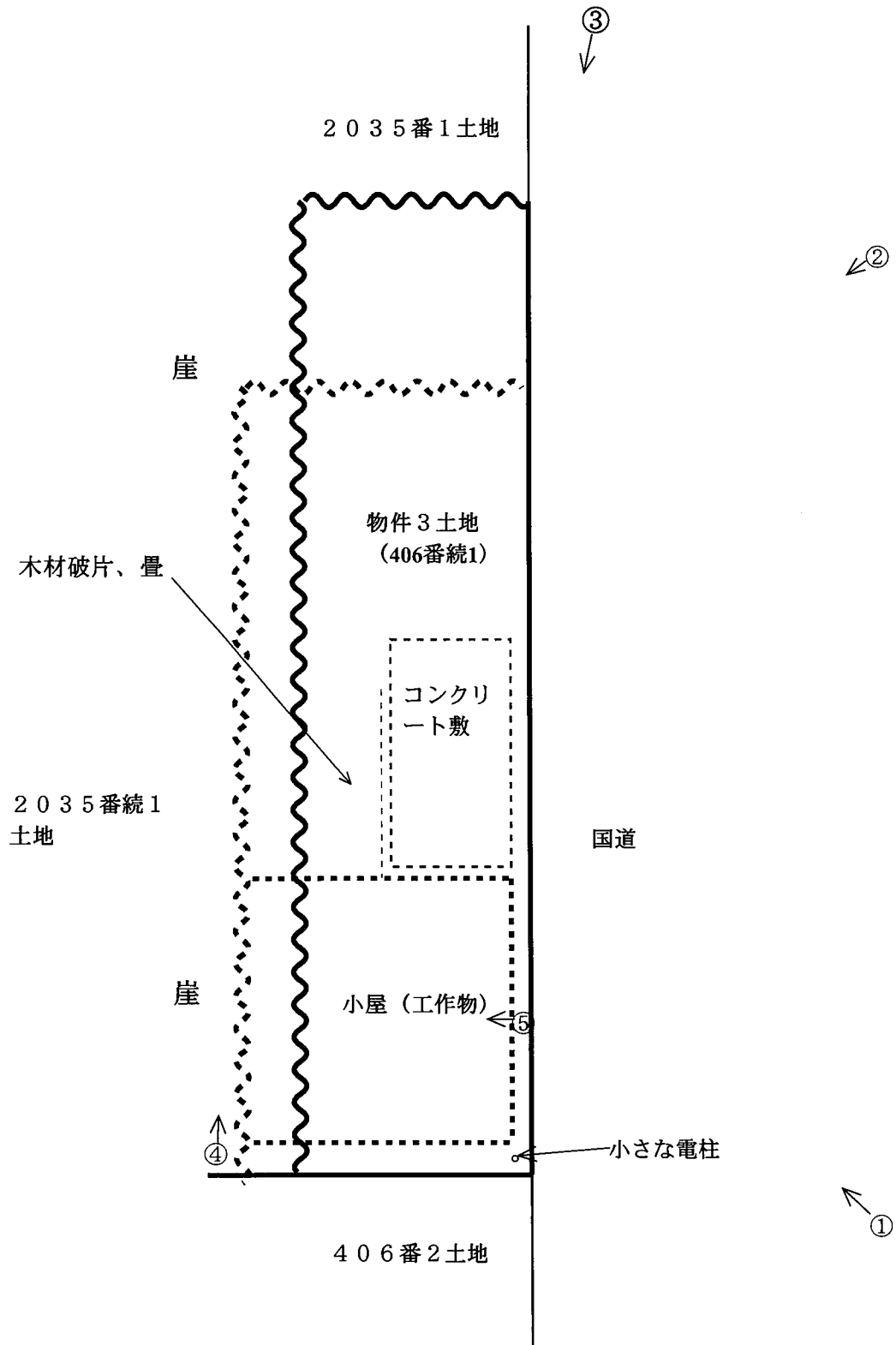


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

小屋(工作物)の内部



令和5年(ケ)第3号  
令和6年11月14日 評 価  
競第 505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

|         |            |
|---------|------------|
| 物件3(土地) | 金 780,000円 |
|---------|------------|

## 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    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                     | 益田市大谷町<br><br>406番続1<br><br>宅地<br><br>208.00㎡ | 特記事項参照 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                      |                                               |        |
| 3  | <p>本件土地の公図は地図に準ずる図面であり、また地積測量図等の実測図が無いため、正確な境界の位置及び数量の把握のためには測量の専門家による調査が必要となることに留意すること。</p> <p>対象地上に朽廃した工作物(木造の倉庫)が存する。</p> |                                               |        |

## 第4 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 土地価格(物件3)

目的土地の評価額を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市場<br>修正<br>カ | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 3        | 22,600               | 0.78      | 208.00         | 1.00            | 0.85           | 0.25            | 780,000               |

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<br>a | 時点修正<br>b        | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格<br>$a \times b \times c \times d \div \text{ア}$ |
|------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| 32,000円/㎡  | $\frac{97}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{136}$ | 22,600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： 近隣地域の標準的な画地と比較した物件3の個別的要因

| 物件         | 3    |
|------------|------|
| 奥行短小       | 0.97 |
| 土砂災害特別警戒区域 | 0.80 |
| 相乗積        | 0.78 |

ウ 地積： 登記数量による。

エ 占有減価修正： 必要なし

オ 市場性修正： 朽廃工作物が存すること等による市場性の減退を考量。

カ 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12日 評 価  
競第 497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

|         |              |
|---------|--------------|
| 物件3(土地) | 金 1,920,000円 |
|---------|--------------|

## 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    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                               | 益田市大谷町<br><br>406番続1<br><br>宅地<br><br>208.00㎡ | 特記事項参照 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                |                                               |        |
| 3  | <p>本件土地の公図は地図に準ずる図面であり、また地積測量図等の実測図が無い<br/>ため、正確な境界の位置及び数量の把握のためには測量の専門家による調査が<br/>必要となることに留意すること。</p> <p>対象地上に朽廃した工作物(木造の倉庫)が存する。</p> |                                               |        |

## 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3)

|                                          |                                                                                                                                                                 |                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                | JR山陰本線「益田」駅の南東方・道路距離約4km<br>最寄バス停「横野」の北西30m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                      |                                           |
| 付 近 の 状 況                                | 一般住宅・未利用地等が点在する幹線道路沿いの住宅地域                                                                                                                                      |                                           |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                 | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>—<br>土砂災害特別警戒区域 |
| 画 地 条 件                                  | 地積<br>形状<br>間口奥行<br>地勢                                                                                                                                          | 208.00㎡<br>長方形地<br>間口約30m、奥行約7m<br>平坦地    |
| 接面道路の状況                                  | 道路種類:<br>高低差:<br>接面関係:                                                                                                                                          | 東側幅員約17m舗装国道(191号)<br>等高<br>中間画地          |
| 土地の利用状況等                                 | 現状は朽廃工作物の敷地となっている。<br>隣地は住宅等<br>発令外建物:なし                                                                                                                        |                                           |
| 供給処理施設                                   | 上水道 : なし(引込可能)<br>ガス配管 : なし<br>下水道 : なし<br><br>(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. 朽廃した工作物(木造の倉庫)が存するが、現状を考慮し市場価値なしと判断した。<br><br>2. 島根県益田保健所への聴聞によると、水質汚濁防止法に係る有害物質使用特定施設に該当しないとの回答を得たが、土壌汚染について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。 |                                           |

## 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3)

目的土地の評価額を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市場<br>修正<br>カ | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 3        | 23,200               | 0.78      | 208.00         | 1.00            | 0.85           | 0.60            | 1,920,000             |

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<br>a | 時点修正<br>b        | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格<br>$a \times b \times c \times d \div \text{ア}$ |
|------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| 33,200円/㎡  | $\frac{96}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{136}$ | 23,200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: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

| 物件         | 3    |
|------------|------|
| 奥行短小       | 0.97 |
| 土砂災害特別警戒区域 | 0.80 |
| 相乗積        | 0.78 |

ウ 地積： 登記数量による。

エ 占有減価修正： 必要なし

オ 市場性修正： 朽廃工作物が存すること等による市場性の減退を考量。

カ 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。

## 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)

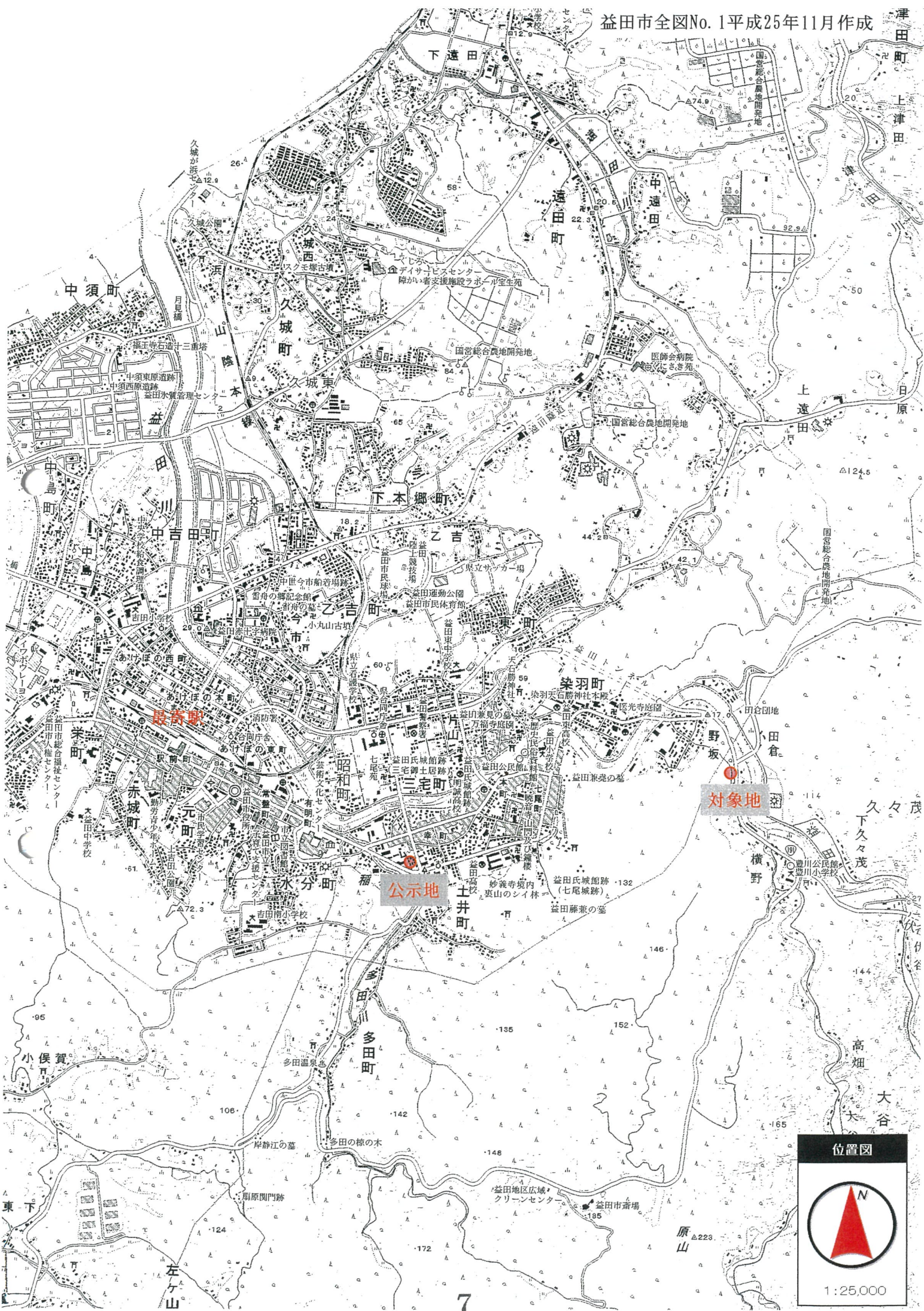
|     |             |          |           |
|-----|-------------|----------|-----------|
| 物件3 | 2,909,088 円 | (1㎡当たり   | 13,986 円) |
|     | 課税面積        | 208.00 ㎡ |           |

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

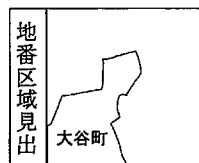
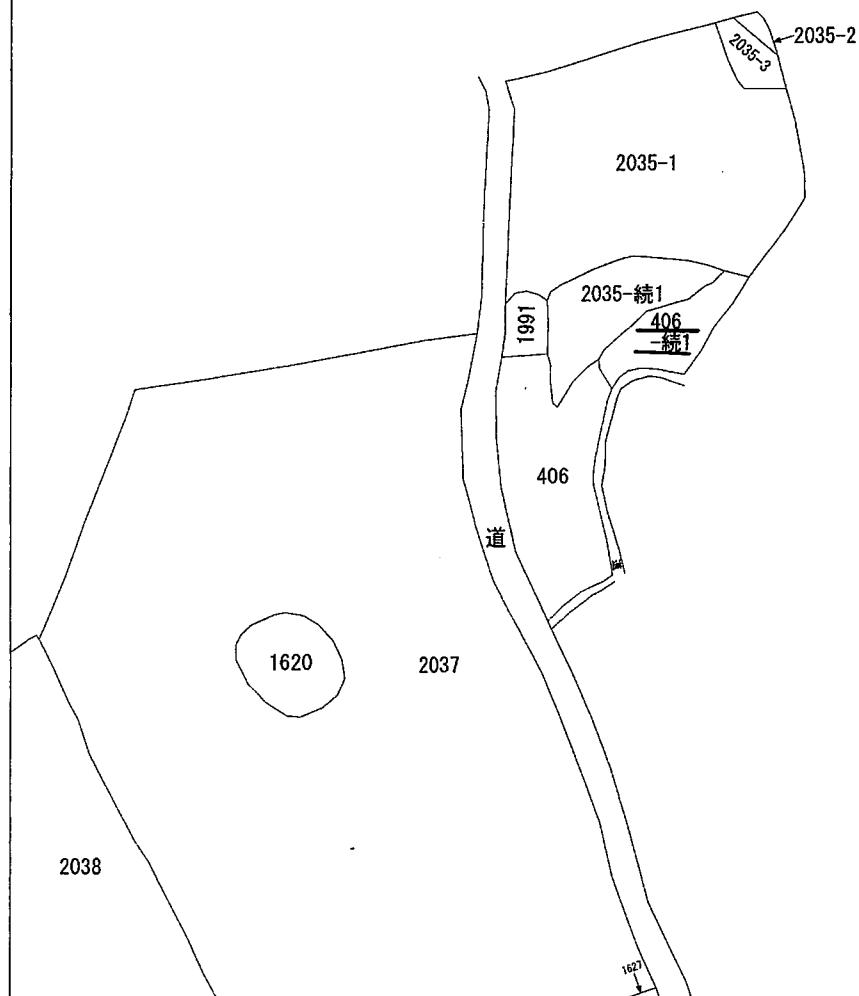
- 1 受命物件の位置図(縮尺1／25,000)
- 2 公図写し(法務局備付)

以上



位置図

1:25,000



|       |      |        |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|--------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部分  | 所在   | 益田市大谷町 |  |           |           | 地番 | 406番続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