

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 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 6 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 0 日 午後 1 時 1 0 分 場 所 松江地方裁判所浜田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 3 0 日 午後 3 時 0 0 分 場 所 松江地方裁判所浜田支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 1 日 午後 3 時 3 0 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 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 6 月 5 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）
1～5	3,483,000 2,786,400	一括	696,600	36,694	0
1	291,000				
2	688,000				
3	417,000				
4	565,000				
5	1,522,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|------|----|-------------------|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 | |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 7 3. 2 8 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 | |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 2 | |
| | 地 | 目 | 雑種地 | |
| | 地 | 積 | 1 4 1 5 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 | |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 1 4 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2 4 8. 4 3 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 | |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 3 6 | |
| | 地 | 目 | 雑種地 | |
| | 地 | 積 | 3 3 7 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| 5 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 | 1 1 1 1 番地 1 4 |
| | 家屋 | 番号 | 1 1 1 1 番 1 4 | |



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 115.51 平方メートル
2 階 33.83 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 78.1 平方メートル

上記未登記附属建物は、物件番号 1 の土地上に存する。



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 5】

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 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 3. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 8. 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 3 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 3 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 1 1 1 1 番地 1 4 |
| | 家屋 | 番号 | 1 1 1 1 番 1 4 |



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.51平方メートル
2階 33.83平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 78.1平方メートル

上記未登記附属建物は、物件番号1の土地上に存する。



令和6年(ヌ)第 5号
令和7年 1月14日受理
令和7年 3月18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 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 3. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 8. 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 3 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 3 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 浜田市金城町下来原 1 1 1 1 番地 1 4 |
| | 家屋 | 番号 | 1 1 1 1 番 1 4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |

(1枚目)



22

物 件 目 録

床 面 積	1 階	1 1 5 . 5 1 平方メートル
	2 階	3 3 . 8 3 平方メートル



22

不動産の表示	『物件目録』のとおり					
住居表示	浜田市金城町下来原 1 1 1 1 番地 1 4 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)					
土地	物件 1、3、4					
現況地目	☒ 宅地(物件 1、3、4) ☐ 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(A) ☐ その他の者 上記の者が物件 1、3、4 土地を一体の土地として、下記建物の敷地として所有し、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	物件 4 土地の登記地目は雑種地であるが、樹木が管理された庭と舗装された通路になっており、現況は宅地である。					
建物	物件 5					
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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:					
物件目録にない附属建物 ☐ 登記あり ☒ 未登記	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:約 78.1 m² 建築年:昭和 42 年 </td> <td style="vertical-align: middle;">(課税に準拠)</td> </tr> </table>			{	種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:約 78.1 m ² 建築年:昭和 42 年	(課税に準拠)
{	種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:約 78.1 m ² 建築年:昭和 42 年	(課税に準拠)				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 居宅と倉庫 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☐ 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
(3 枚目)

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	浜田市金城町下来原 1 1 1 1 番地 1 4 付 近			
土地	物件 2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2） ☐ 山林（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（A） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が雑木の繁った雑種地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	土地の形状は市道に接する通路を保有しており、単独で将来の宅地化にも適している。			
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]			
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）			
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
 （ 4 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)	物件5主である建物に家族と住んでいます。 未登記附属建物倉庫は、父がタバコを栽培していたとき乾燥場として建てたものです。今は私が相続していますが、倉庫として使っています。 物件2土地は栗の木などがありましたが、熊が出るので市から実のなる木を作らないように言われており、今は何も作っていません。 電柱は2本あり、中国電力から年間いくらかの使用料をいただいています。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

物件1土地上に未登記建物倉庫が存するが、物件5建物の附属建物とみられる。

物件5建物、同未登記附属建物倉庫には経年の劣化がみられる。

(接道)

物件2、3、4土地は、幅員約3mの市道（1107番4土地）と接している。

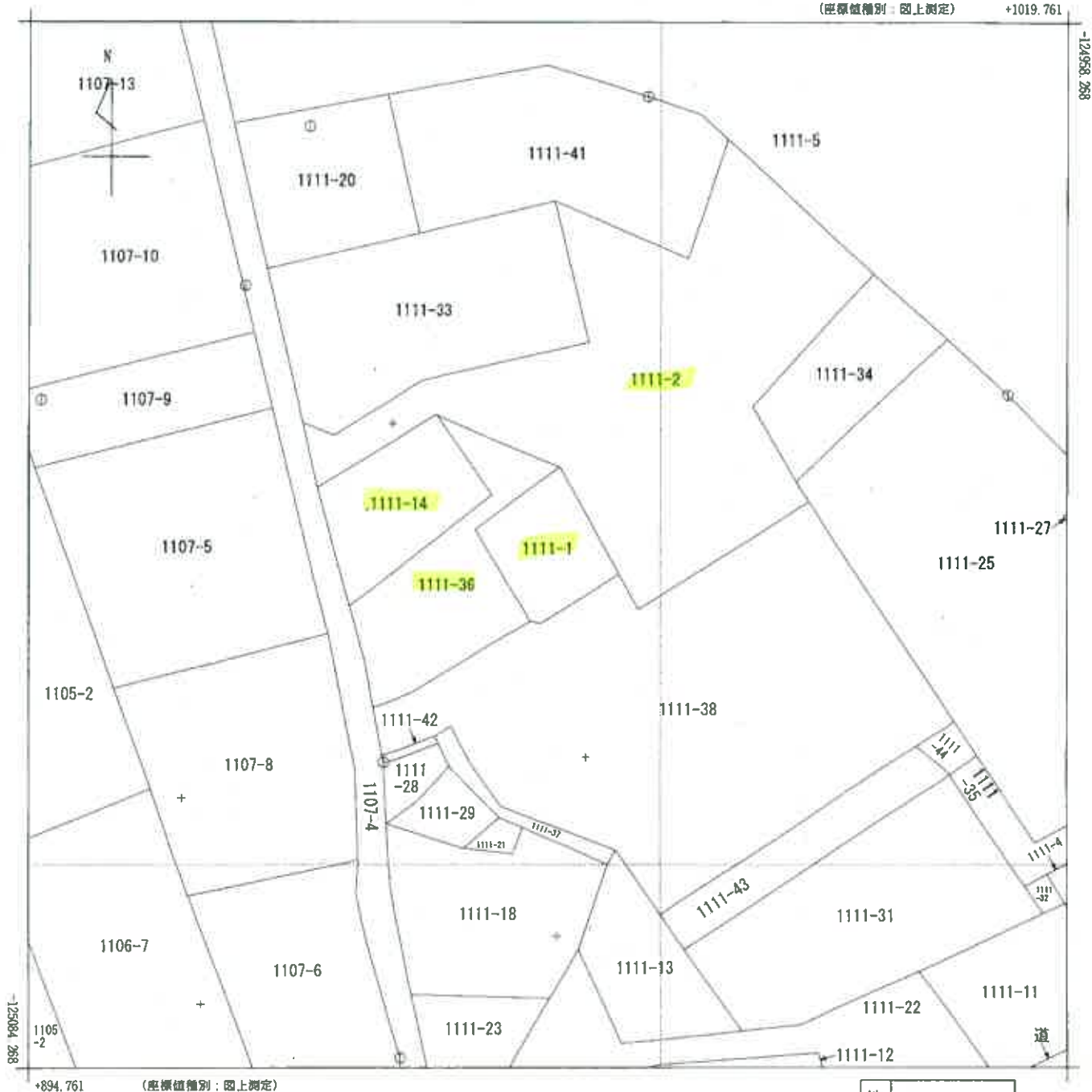
(注釈)

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
R7年1月23日(木) 11:00 ～11:10	松江地方法務局浜田支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同 日 11:30 ～11:50	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
R7年1月24日(金) 10:20 ～10:40	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
同 日 13:20 ～13:35	浜田市役所	住民票等交付申請
R7年2月26日(水) 13:05 ～14:00	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, 面談
R7年3月12日(水) 13:20 ～13:35	浜田市役所	固定資産税課税台帳登録事項証明書交付申請
(特記事項)		



金城町下来原

請 求 部 分	所 在 浜田市金城町下来原					地 番	1111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	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成13年8月20日			補 記 事 項	

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：10-1
(1/1)

《8枚目》

公用

登記年月日：平成17年7月19日

平成 17.7.19 日登記(処理)

地積測量図

地番 1111-40-1

土地の所在 東京都中央区新富町1丁目1番1号

公図番号 金233-4

H17.7.19

直角座標法求積表

順番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	面積
BK2	-125024.640	965.857	-1483167.304320	5.01	
C10	-125029.026	969.278	943594.059222	11.82	
C9	-125035.378	959.310	1619208.145100	5.80	
AK4	-125030.359	955.328	238932.608105	1.11	
BK1	-125030.857	938.419	-1316947.767558	(1.19	
合計			119.718554		
合計面積			59.8592770		59.85 m ²

地番	(A) 1111-1	面積
公積	合計面積	59.8592770
233.14	面積	173.2807230
		(173.28 m ²)

合計 59.8592770

座標 - 算表

点名	X座標	Y座標
C11	-125011.754	956.747
P5	-125019.354	940.702

境界線の距離

コニクリート杭
金=金置プレート
ビニール杭
フェラスチック杭
金=金置杭

(花巻市)

0083675

(平成17年7月19日作製)

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

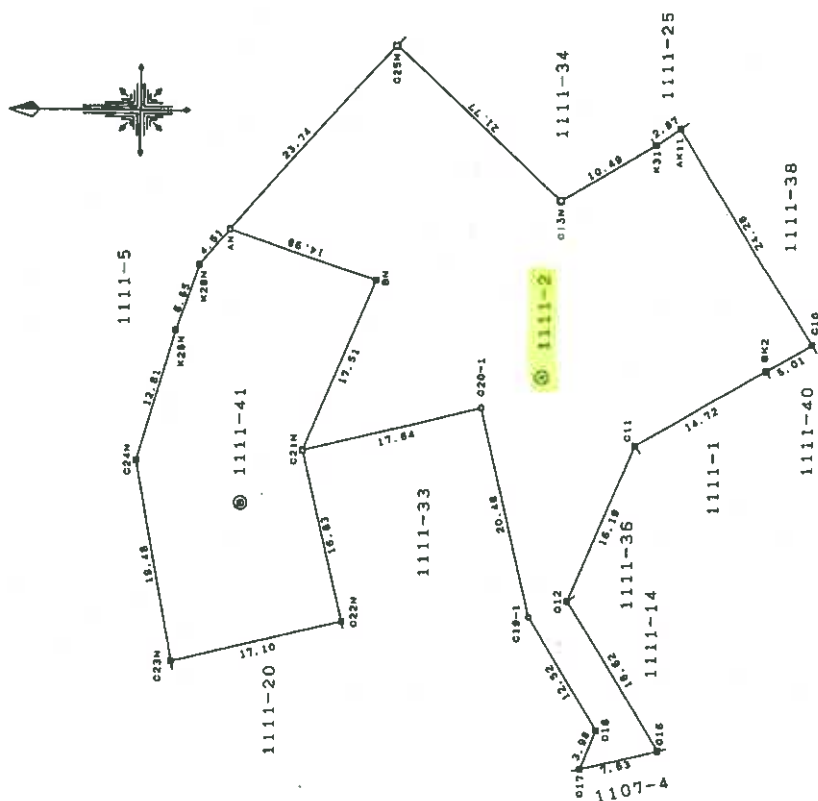
平成17年8月29日 登記

圖量測地

地番	1111-41, 42
土地の所在	那賀郡金城町大字下

浜田市金城町下来原

地区番号 金 Z33-4・金 Z34-3



境界点	境界線の種類
☒ 出	金 属 標
☒ 出	コンクリート杭
☒ 出	プラスチック杭
☐ 出	合成樹脂杭

地 名	301	1	1	1	4-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	X_{n+1}	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
NO							937.934	15.300		
C23N						-124966.992	957.106	31.459	-1911594.977600	
G24N						968.393	18.540	-333127.784647		
K26N						975.646	9.606	-2316691.350340		
K28N						978.959	-1.355	-1200456.273738		
BN						974.231	-20.817	2601947.2338769		
G21N						958.182	-32.485	4059568.283240		
G22N						941.806	-20.248	2530668.945200		
								1251.726709		
								625.8633545		
								625.86		

地址	香港	電話	2041.4467995
公司	怡和洋行	傳真	625.8633543
		傳呼	1415.5834450
		手提	1415.5834450

地 号	面 积
④ 1111-2	1415.5834450 m ²
⑤ 1111-41	625.8633545 m ²

0083676

(平成17年8月25日作製)

作者

土地家園調查士

申 謝

縮尺 $\frac{1}{500}$

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(10枚目)

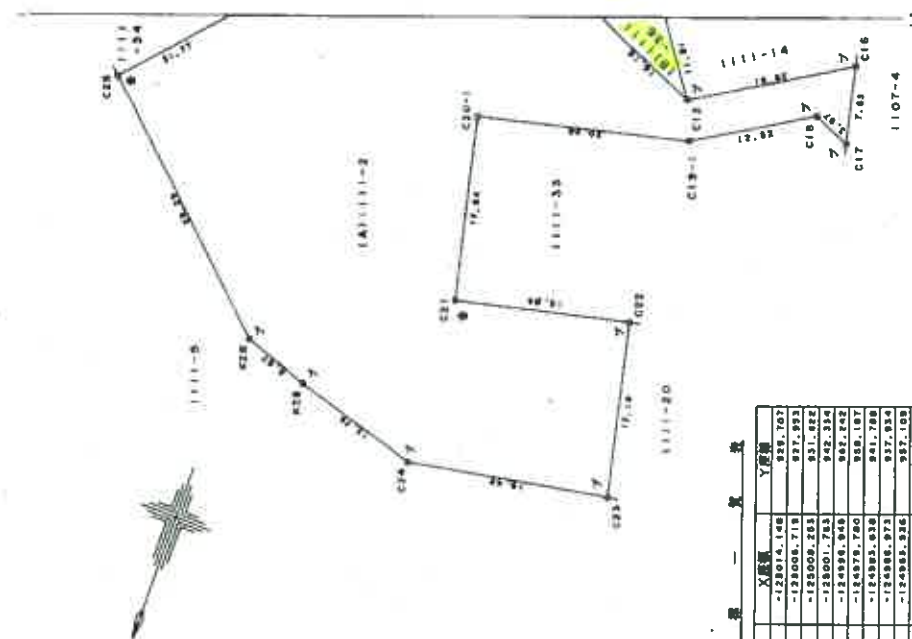
登記年月日：平成17年7月19日

平成 17. 7. 19 日登記 (処理)

地 番 1111-36, 1111-37, 2-2-A 地 積 測 量 図

土地の所在 坂田市金城町下菜原

公園番号 金233-4, 金234-3
金243-2, 金244-1



境界線の距離

点名	X座標	Y座標
C17	-125014.148	259.767
C18	-125009.713	277.222
C19	-125009.433	251.222
C20-1	-125001.253	242.224
C21	-124995.945	245.137
C22	-124979.740	245.137
C23	-124955.628	241.728
C24	-124955.628	237.934
C25	-124957.200	237.189
C26	-124957.200	237.331
C27	-124959.401	237.427
C28	-124958.433	236.554
C13	-125004.221	241.931
K41	-125012.599	237.137

境界線の距離
コンクリート杭
金=金網プレート
ピン=金網板
ブーム=ブーム杭
金=金網板杭

0083672
(平成17年7月14日作製)

作製者 土地家屋調査士

申請番号 0083672

縮尺 1/500

登記年月日：平成17年7月19日

S. 17 年 7 月 19 日 登記

地 番 111-36, 111-37

土地の所在 茨城県下妻市大字下妻原

面積 233-4, 234-3
243-2, 244-1

面積 233-4, 234-3
243-2, 244-1

面積 233-4, 234-3
243-2, 244-1

地番	1011111-38				
NO	Xn	Yn	$X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離	
B1	-125046.639	1009.033	-2120040.700832	4.00	
B2	-125046.839	1005.893	4399488.253898	38.17	
C4	-125068.898	973.851	5055439.193378	14.87	
C14	-125067.640	965.432	2744765.092720	14.40	
P11	-125032.701	981.303	2153167.405818	6.28	
P12	-125047.607	948.214	498881.456379	4.04	
P13	-125044.045	946.308	299978.234315	1.12	
AK8	-125043.013	945.347	-1208815.848884	11.78	
AK6	-125038.395	935.974	-1258258.088893	2.84	
C9	-125038.378	956.310	-1338438.280912	11.82	
C10	-125028.026	966.376	-3804508.232154	24.26	
AK11	-125018.388	988.739	-5095026.590940	36.78	
合計			3437.683481		
合計面積			1718.9417405	m ²	

地番	(E)J111-39				
NO	Xn	Yn	$X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離	
AK4	-125030.399	955.328	-2146146.798835	5.60	
C9	-125035.378	938.310	-60772.854188	2.84	
AK6	-125038.985	955.974	1558356.068885	11.76	
AK8	-125043.013	945.847	1516646.704677	2.32	
P7	-125044.203	943.845	832188.170865	4.98	
AK9	-125046.017	939.192	819301.503384	1.99	
AK10	-125046.816	937.293	366638.678112	6.03	
AK1	-125040.651	936.280	11878.861845	0.88	
AK2	-125040.355	937.199	-610822.154175	4.23	
AK3	-125038.816	941.145	-2288833.734080	16.48	
合計			275.468390		
合計面積			136.7331950	m ²	

合計 2251.1640865

地番	公積	面積
2251.1640865	2251.1640865	2641.4467995
合計	2251.1640865	2641.4467995

0083673
平成17年7月14日(作製)

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/

(東隣地)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和55年7月25日

⑤.H55年7月25日登記

建物図面図
各階平面図

各階平面図

家屋番号

1.111.1~1/4

建物の所在

群馬県金井町下米原 1.111 商地1/4

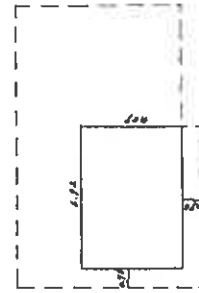
図面番号

0-8-26



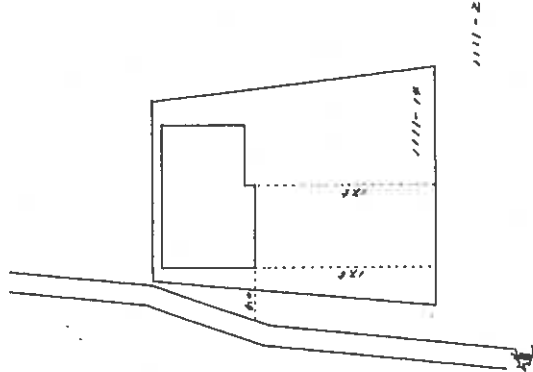
1階床面積

8.83	X	7.07	=	62.4321
7.88	X	5.84	=	46.0192
合 計				115.5113 m ²



2階床面積

4.09	X	6.92	=	33.8388 m ²
------	---	------	---	------------------------



(日 測 準 12)

(米 測 準)

作製者

土地家屋調査士

昭和55年7月24日作製

縮尺

1/40

申請人

[Redacted Name]

縮尺

1/100

014871

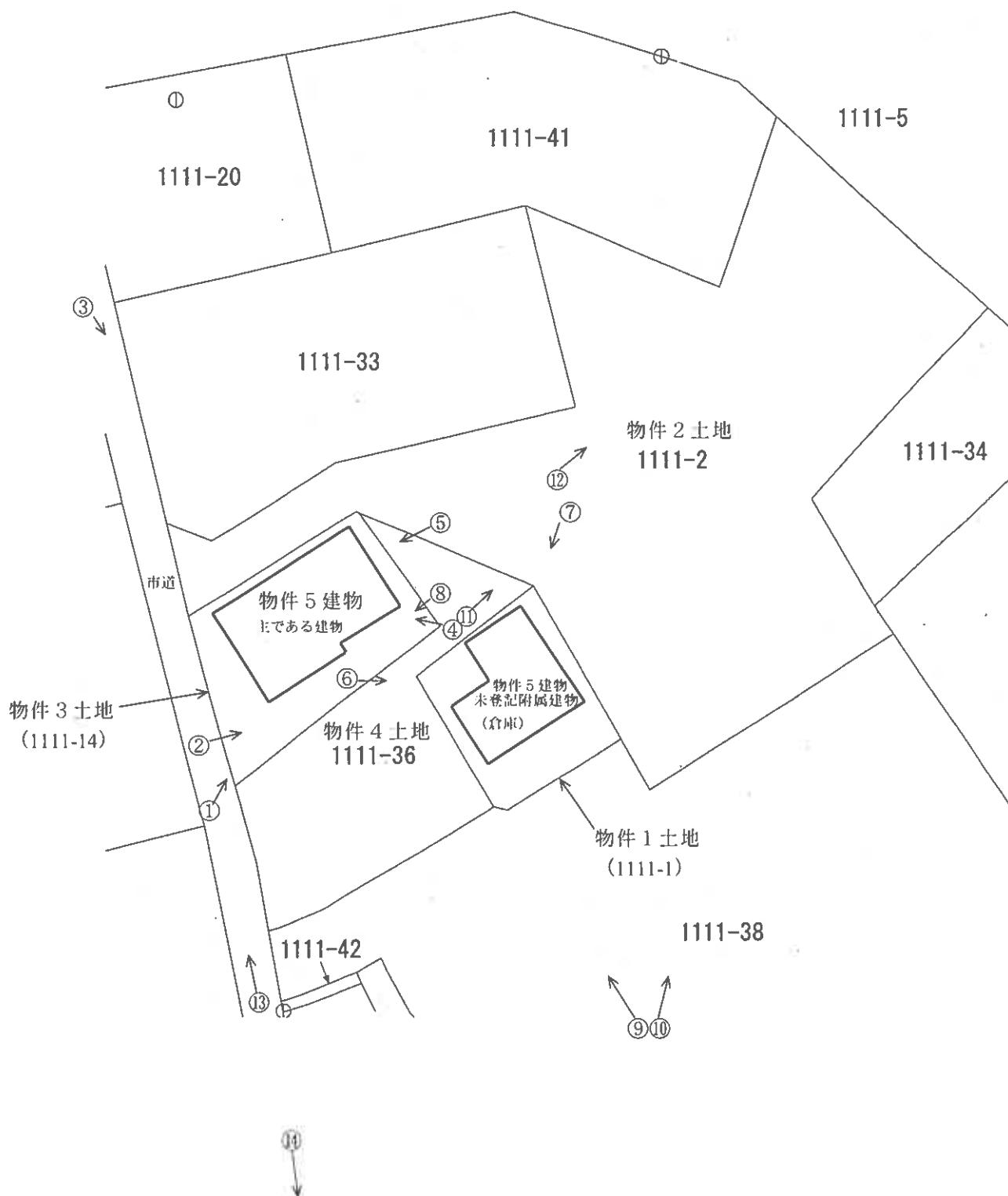
018410

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）

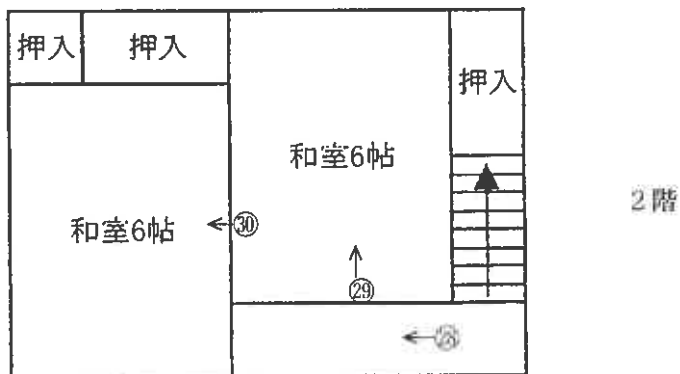
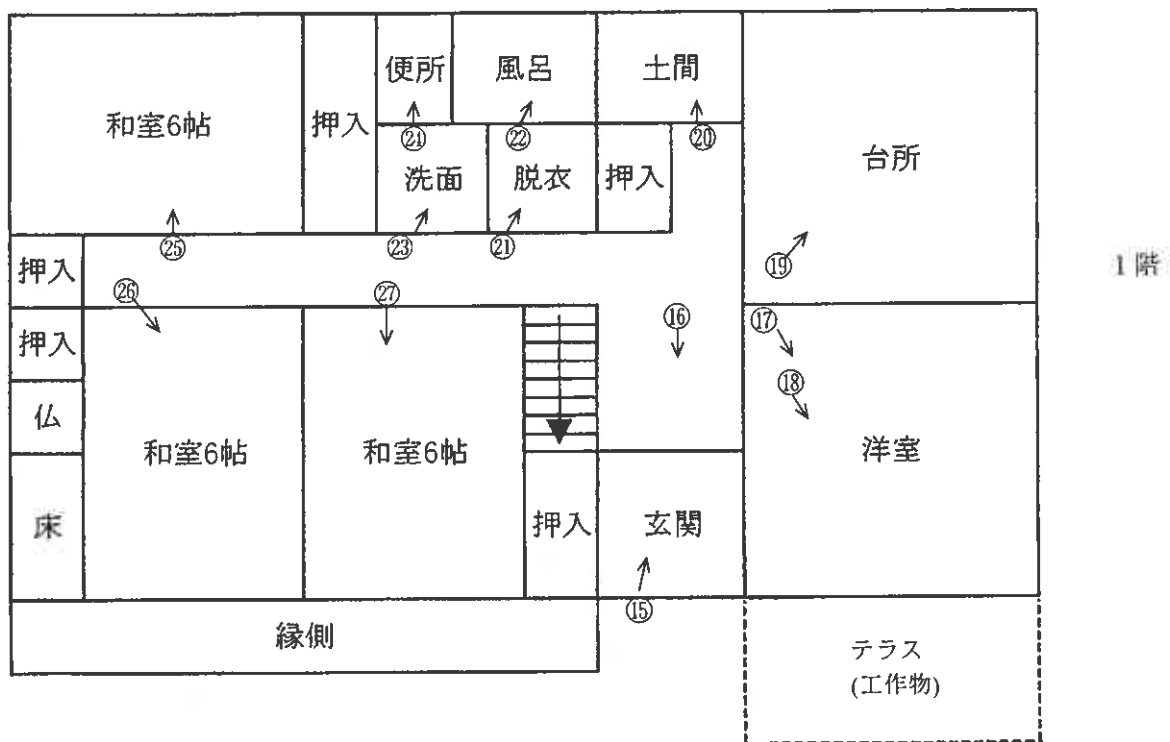
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。



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 5 建物（主である建物）

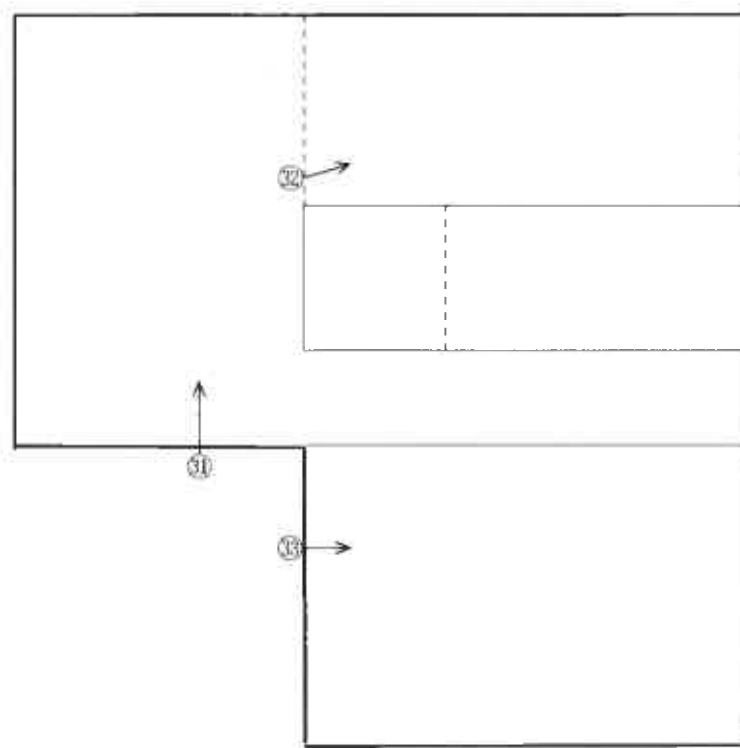


○=写真番号, 撮影位置

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。

物件 5 建物（未登記附属建物倉庫）



○=写真番号、撮影位置

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

以下、物件5(主である建物居宅)



写真16

天井に雨漏りの跡がある。



写真17



写真18

雨漏りのため天井が
落ちかけている(矢
印部分)。



写真19



写真20



写真21

脱衣場の床は緩くや
や抜けている。

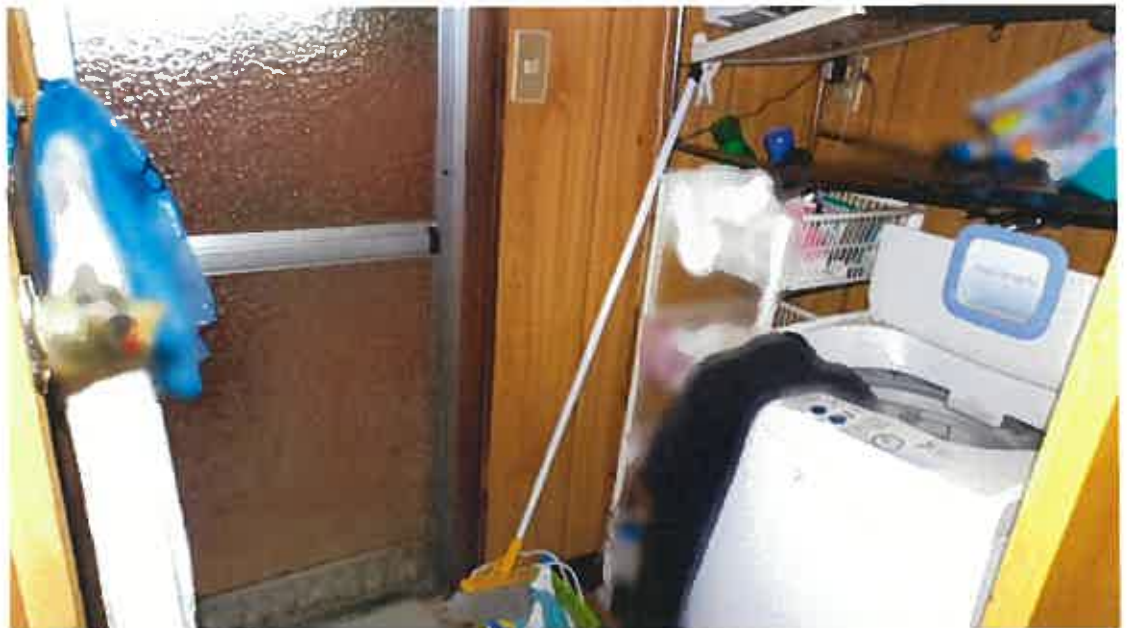


写真22



写真23



写真24



写真25



写真26

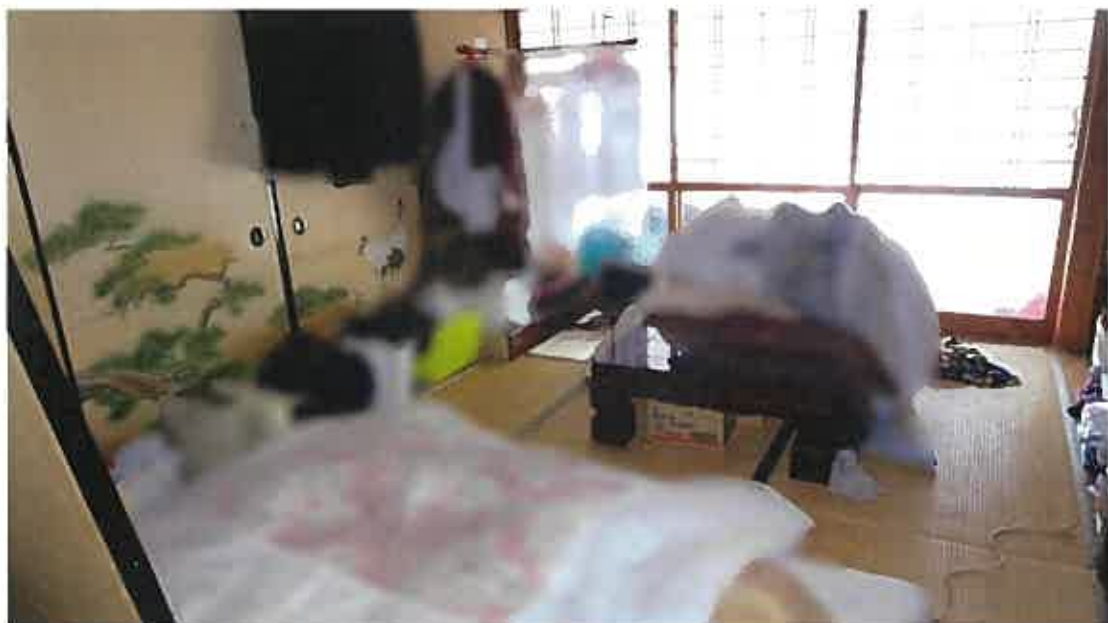


写真27



写真28

天井が落ちかけて
いる。



写真29



写真30



写真31

以下、物件5(未登記附属建物倉庫)



写真32



写真33



評第 2457 号

令和6年(ヌ)第5号
令和7年2月26日現地調査
令和7年3月26日評価

松江地方裁判所 浜田支部 御中

評 価 書

評価人 松浦 一夫 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 3,483,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 291,000円
物件2(土地)	金 688,000円
物件3(土地)	金 417,000円
物件4(土地)	金 565,000円
物件5(建物)	金 1,522,000円

- ①一括価格は、物件1～5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、3、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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瑕疵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	所在地番 地目積	浜田市金城町下来原 1111番1 宅地 173.28㎡	同左
2	所在地番 地目積	浜田市金城町下来原 1111番2 雑種地 1415.00㎡	同左
3	所在地番 地目積	浜田市金城町下来原 1111番14 宅地 248.43㎡	同左
4	所在地番 地目積	浜田市金城町下来原 1111番36 雑種地 337.00㎡	現況地目:宅地
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	浜田市金城町下来原1111番地14 1111番14 居宅 木造瓦葺2階建 1階 115.51㎡ 2階 33.83㎡	同左
番号	特記事項		
5	※物件5には以下の未登記附属建物が存する 所在:浜田市金城町下来原1111番地1 種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:78.1㎡(課税面積) 建築年月日:昭和42年		

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、3、4)

位置・交通	浜田市金城支所の北東方 約2.2km 最寄バス停「金田」の北東方約140m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道桜江金城線背後に農家住宅が点在する住宅地域であり、標準的使用は幅員約3m舗装市道に接する規模450㎡程度の低層住宅地。	
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 形状 間口奥行 地勢	758.71㎡ ほぼ台形 間口約27m、奥行約30m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西側幅員約3m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件5建物の敷地として利用されている。 周辺は低層農家住宅が点在している。 発令外建物 あり(物件5の未登記附属建物)	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 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		

土地の概況及び利用状況等(物件2)

位置・交通	浜田市金城支所の北東方 約2.2km 最寄バス停「金田」の北東方約140m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道桜江金城線背後に農家住宅が点在する住宅地域であり、標準的使用は幅員約3m舗装市道に接する規模450㎡程度の低層住宅地。	
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 形状 間口奥行 地勢	1415.00㎡ 不整形 間口約8m、奥行約70m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西側幅員約3m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	現状は雑種地として利用されている。 周辺は低層農家住宅が点在している。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 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		

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 増築時期	昭和55年7月23日 約45 年 0 年 増築なし	新築
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 焼杉外壁材、金属系サイディング等 プリント合板、クロス貼り等 化粧石膏ボード等 畳、フローリング 電気、衛生、給排水	
床面積(現況)	1階: 2階: 延床面積:	115.51㎡ 33.83㎡ 149.34㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 現況調査報告書記載のとおり	
品等	中品等		
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	※本件建物は古く雨漏り箇所が見られるほか、強い臭気が認められる ※物件5には以下の未登記附属建物が存する 所在:浜田市金城町下来原1111番地1 種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:78.1㎡(課税面積) 建築年月日:昭和42年		

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1～4)

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	7,300	0.86	173.28	0.90	979,000
2	900	1.00	1,415.00	1.00	1,274,000
3	7,300	0.86	248.43	0.90	1,404,000
4	7,300	0.86	337.00	0.90	1,904,000

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 浜田(県)-7

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
14,100円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{192}$	7,300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: + 0.00 (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1～4の個別的要因 【物件1、3、4】

規模	0.90
間口奥行の 関係	1.00
形状	0.95
その他	1.00
相乗積	0.86

※雑種地については金城町内の類似地目の取引事例を参考に1平米当り900円と査定した

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、建物の老朽化の程等を考慮した

② 建物価格(物件5)

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
5	主である 建物	181,000	149.34	0.025	676,000
	未登記附 属建物	109,000	78.10	0.025	213,000
				物件5 合計	889,000

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
45年	0年	45年	5%	50%

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

【未登記附属建物】

経過年数等を考慮して、主である建物と同一の現価率を適用した。

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	979,000	0.45	法定地上権	441,000
2	1,274,000	-		
3	1,404,000	0.45	法定地上権	632,000
4	1,904,000	0.45	法定地上権	857,000

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45%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	979,000	-441,000		0.90	0.60	291,000
2	1,274,000	0		0.90	0.60	688,000
3	1,404,000	-632,000		0.90	0.60	417,000
4	1,904,000	-857,000		0.90	0.60	565,000
5	889,000	1,930,000	1.00	0.90	0.60	1,522,000
一括価格(合計)						3,483,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、規模が大きく、建物も古く、市場性が劣る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慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査 [浜田(県)-7]

所 在 : 浜田市金城町七条ハ568番56
価 格 : 14,100円/㎡
位 置 : 七条バス停270m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 226㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 北西3.5m市道
用途指定等: 都市計画区域外
地域の概要: 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	317,448円	
	課税面積	173.28㎡ (1㎡当り 1,832円)
物件2	9,197円	
	課税面積	1,415.00㎡ (1㎡当り 6円)
物件3	978,814円	
	課税面積	248.43㎡ (1㎡当り 3,940円)
物件4	8,793円	
	課税面積	337.00㎡ (1㎡当り 26円)
物件5	2,011,290円	
	課税面積	149.21㎡ (1㎡当り 13,480円)
未登記附	129,178円	
属建物	課税面積	78.10㎡ (1㎡当り 1,654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 公図写し
- 3 建物図面写し

以上



1:25,000

対象不動産

基準地



A3型とA4型を併用(箱小車約70%)

