

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 原 健

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 8 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 9 月 25 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 9 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 9 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 8 月 8 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)
1～3	18,306,000 14,644,800	一括	3,661,200	456,199	0
1	1,854,000				
2	14,940,000				
3	1,512,000				



11

物 件 目 録

- 1 所 在 雲南市大東町中湯石
 地 番 4 6 2 番
 地 目 宅地
 地 積 9 9 3. 9 6 平方メートル

- 2 所 在 雲南市大東町中湯石 4 6 2 番地
 家屋 番号 4 6 2 番の 1
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨・木造陸屋根・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 2. 6 6 平方メートル
 2 階 5 0 0. 4 6 平方メートル

- 3 所 在 雲南市大東町中湯石 4 6 2 番地
 家屋 番号 4 6 2 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 2 2. 6 0 平方メートル
 2 階 5 0. 1 6 平方メートル
 3 階 5 0. 1 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 5 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 原 健

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 2, 3】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

海潮温泉泉源の利用については、雲南市との契約が必要である。

《 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

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 雲南市大東町中湯石 |
| | 地 番 | 4 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 3. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 雲南市大東町中湯石 4 6 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 6 2 番の 1 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造陸屋根・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 2. 6 6 平方メートル
2 階 5 0 0. 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 雲南市大東町中湯石 4 6 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 6 2 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2. 6 0 平方メートル
2 階 5 0. 1 6 平方メートル
3 階 5 0. 1 6 平方メートル |



令和6年(ヌ)第 4号
令和6年 3月 25日受理
令和6年 7月 16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 | 雲南市大東町中湯石 |
| | 地 番 | 4 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 3. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 雲南市大東町中湯石 4 6 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 6 2 番の 1 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造陸屋根・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 2. 6 6 平方メートル
2 階 5 0 0. 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 雲南市大東町中湯石 4 6 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 6 2 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2. 6 0 平方メートル
2 階 5 0. 1 6 平方メートル
3 階 5 0. 1 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	雲南市大東町中湯石462番地 (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) ☐ 雑種地()		
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 上記の者が本土地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、3		
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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： ☒ 陸屋根や建物内部の構造までは確認できなかったが、登記及び課税資料に準じた。		
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(A) ☐ その他の者 上記の者が物件2建物を旅館、物件3建物を居宅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)

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)	本件建物は、誰にも貸していません。旅館や居宅としては使用していませんが、動産を置いて占有しています。ストーブ（写真15）や動産は持ち出します。 本件物件は、大阪の業者に5000万円で売却の話がまとまっていましたが、売買には至りませんでした。
■ B (Aの事務担当者)	本件物件は平成27年に購入し、物件2の旅館は平成28年にリフォームをしました。リフォームしたのは、外壁塗装、本館食事処、憩いの場、別館などです。 別館には雨漏りがあります。屋根を昨年くらいに防水工事をしました。しかし、今見るとまた雨漏りがある状態になっているようです。 本館の客室6帖（写真20）は、床が緩くなって落ちるかもしれませんので、上がらないでください。 物件3の居宅は、旅館を管理する方が使っていたものです。 温泉については雲南市と契約する必要があります。契約時には月5万円くらいを払っていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

物件 2 建物は温泉旅館であり、物件 3 建物は管理者の居住用に使われていた。

本件各建物には経年の劣化がある。別館は雨漏りによる損傷がみられる。

別館の建物外観は撮影が難しかったが、外壁は修繕され本館とほぼ同様の仕様である。

写真に出ていない浴室、便所、洗面などは写真に出ているものとほぼ同じ品質で同等の状態であった。

温泉利用に関しては、雲南市産業観光部産業施設課が担当している。

(接道)

本件土地は、幅員約 4 m の市道に接している。

(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
R6年3月28日(木) 9:20 ～9:30	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4月10日(水) 13:30 ～13:45	A方事務所(松江市御手 船場町)	面談
R6年5月15日(水) 13:10 ～13:40	リフォーム会社(松江市浜 乃木)	面談(リフォーム会社担当者)、建物図面 取得
R6年6月6日(木) 10:10 ～11:55	物件所在地	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談
(特記事項)		

4 481-2 485-10 道 490-5 490-6 490-7 491-8 491-9 491-1

(座標値種別：図上測定)

+76190.213

74422.406



地区外

地区外

水

水

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

2158

449-2

476

2149-1

494

497-1

496-1

2149-2

497-2

493

2155-2

2155-1

480-2

2368

478-1

471-1

471-2

481-6

481-3

481-4

2370

485-11

485-3

486-1

1508-2

462

457

454-1

454-2

475-1

474-1

474-2

474-3

474-4

474-5

474-6

474-7

474-8

474-9

474-10

474-11

474-12

474-13

474-14

474-15

474-16

474-17

474-18

474-19

474-20

474-21

474-22

474-23

474-24

474-25

474-26

474-27

(座標値種別：図上測定)

+75940.213



請 求 番 号	所 在 雲南市大東町中湯石					地 番	462番			
出 力 縮 尺	1/1000	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	平成9年12月			備 付 年 月 日 (原図)	平成10年10月7日			備 考 記 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(松江地方事務局出雲支局管轄)

令和6年3月28日

松江地方事務局

登記官

請求番号：4-1

(1/2)

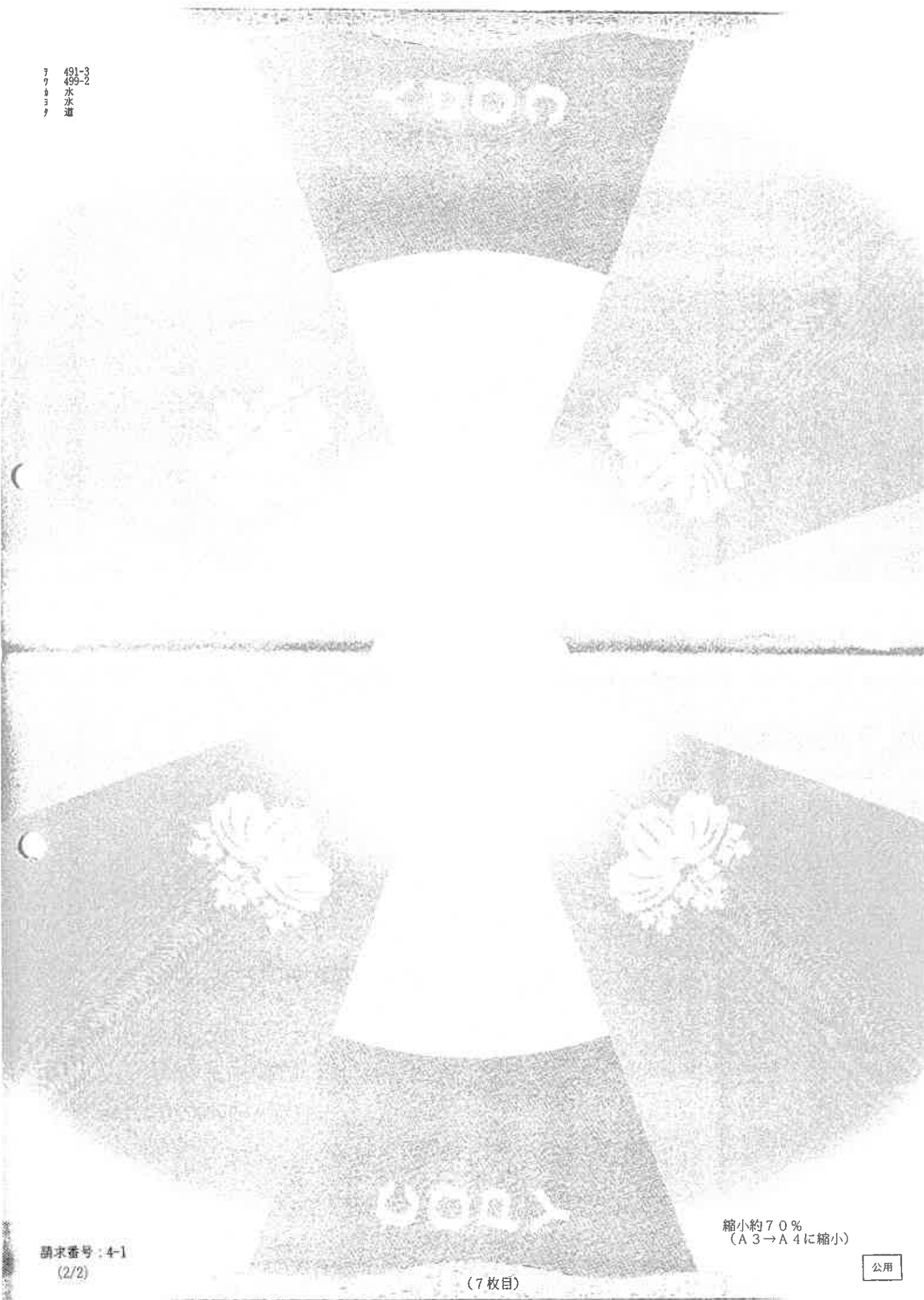
(6枚目)

縮小約70%

(A3→A4に縮小)

公用

7 491-3
7 499-2
0 水
3 水
9 道



請求番号: 4-1
(2/2)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成26年9月16日

公用

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。
(松江地方延務局出張支局管理)

令和6年3月28日

松江地方延務局

(8枚目)

登録番号

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：4-2

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 462番の1

建物の所在 雲南市大東町中屋石462番地

申請人

代表取締役

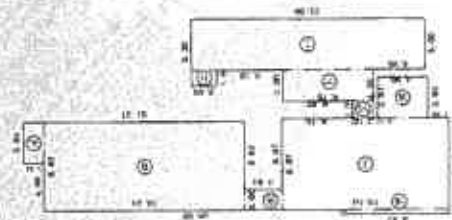
縮尺 1/500

縮尺 1/500

作成者 土橋建設士 藤田 隆一 (平成26年9月10日作成)

(日本土地建物調査士会連合会承認)

1階

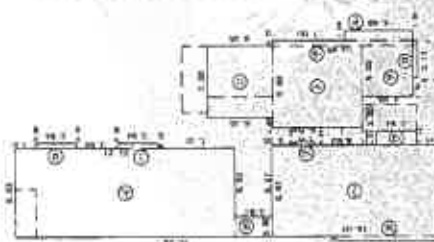


床面積

①	2.34	4.1	9.7	23.1
②	4.43	19.24	85.84	385.84
③	5.20	22.50	117.00	604.84
④	1.20	3.30	3.96	618.80
⑤	2.00	3.84	7.68	626.48
⑥	4.57	16.04	73.48	700.96
⑦	3.50	8.70	30.45	731.41
⑧	0.48	9.87	4.73	736.14
⑨	1.10	3.00	3.30	739.44
⑩	3.94	2.90	11.42	750.86
計	43.72	88.33	332.03	

床面積 683.88 m²

2階



床面積

①	8.42	31.01	261.02	
②	3.50	3.94	13.79	
③	0.50	3.94	1.97	
④	7.88	6.13	48.30	
⑤	1.50	3.64	5.46	
⑥	8.37	15.04	125.74	
⑦	4.50	11.78	52.99	
⑧	0.50	3.65	1.82	
⑨	0.48	1.97	0.95	
⑩	4.48	8.87	39.75	
⑪	1.00	9.95	9.95	
⑫	4.98	3.94	19.62	
⑬	1.31	2.94	3.86	
⑭	2.12	8.43	17.88	
計	50.0	48.13	392.81	

床面積 102.48 m²

(8枚目)

登記年月日 平成26年9月16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。
(松江地方方法務局出張支局蔵)

令和6年3月28日 松江地方方法務局

登記官

(9枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号: 4-3

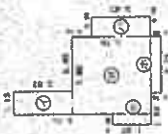
建物図面 各階平面図

家屋番号 462番の2

建物の所在 豊前市大東町中瀬石462番地

各階平面図

1階



求積表

①	1.15 x 2.82	3.2430
②	3.80 x 3.78	14.3640
③	8.81 x 2.82	2.4825
④	8.81 x 1.87	0.2350
⑤	2.75 x 0.80	1.3760
計		22.6055

床面積 22.60 ㎡

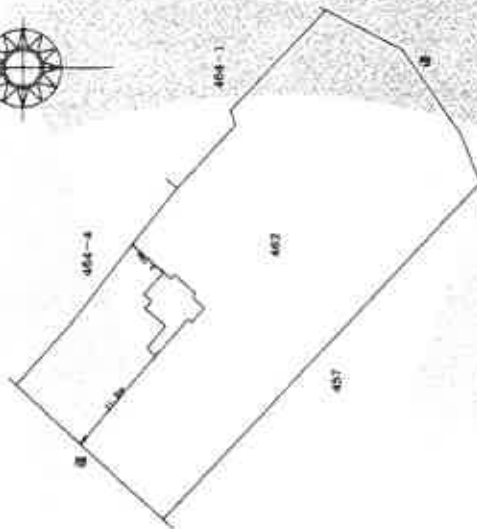
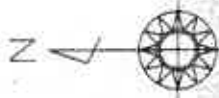
2階・3階
(存続間型)



求積表

⑥	7.80 x 6.83	50.1600
---	-------------	---------

床面積 50.16 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 土橋謙士

平成26年9月10日作成

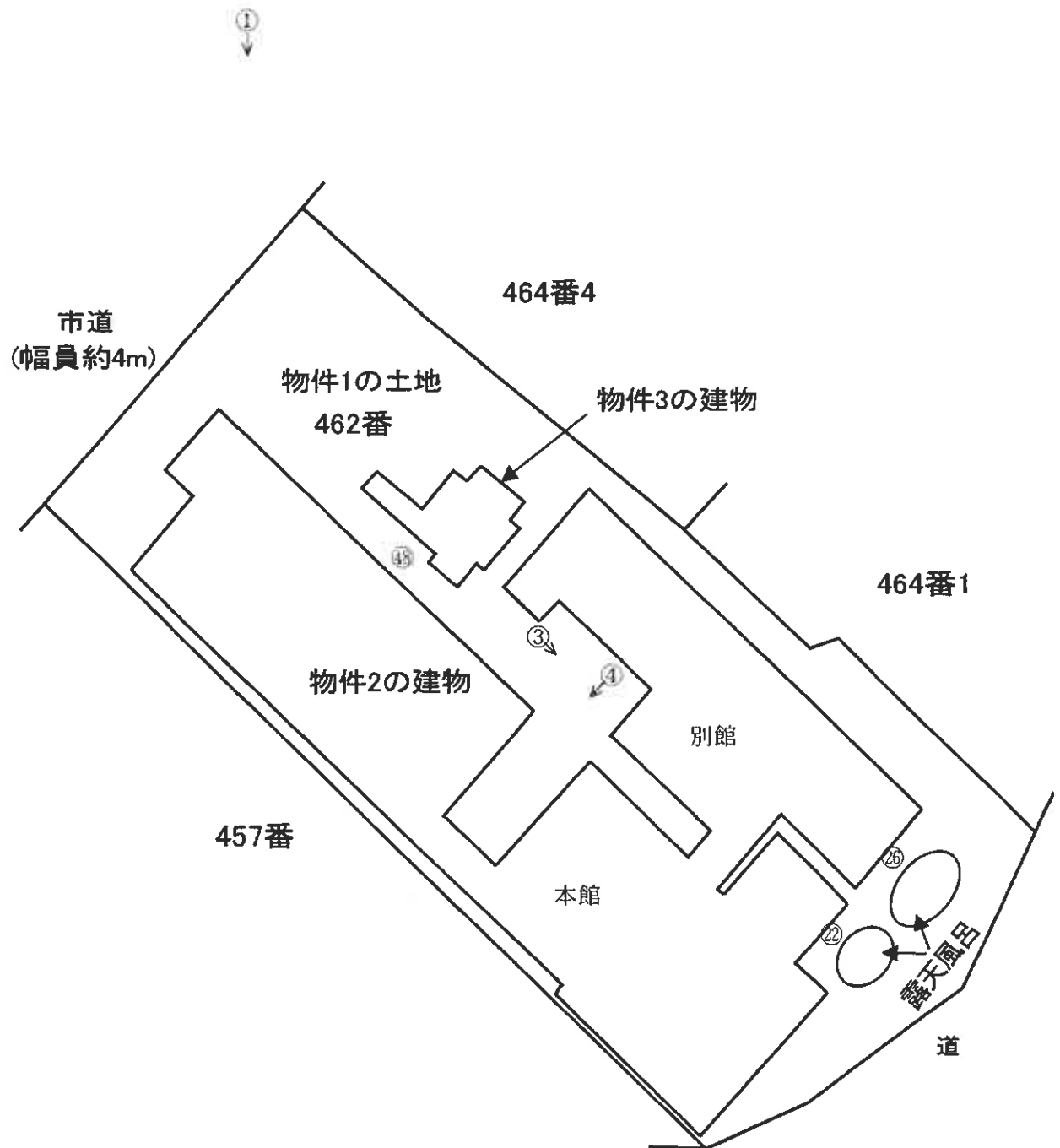
土橋謙士

(日本土地家屋調査士会聯合会掲載)

(日版用紙)

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。

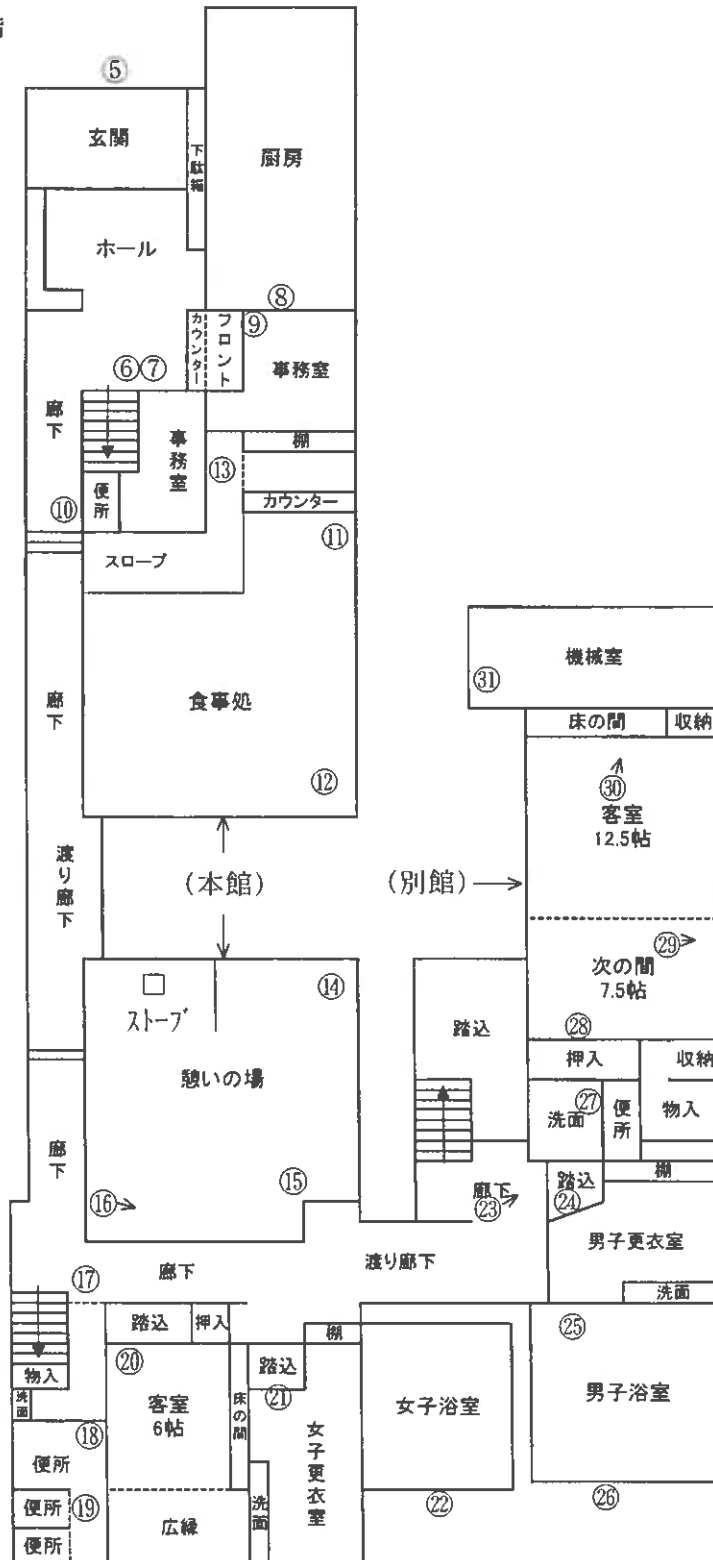


建 物 間 取 図(見取図)

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2の建物

1階

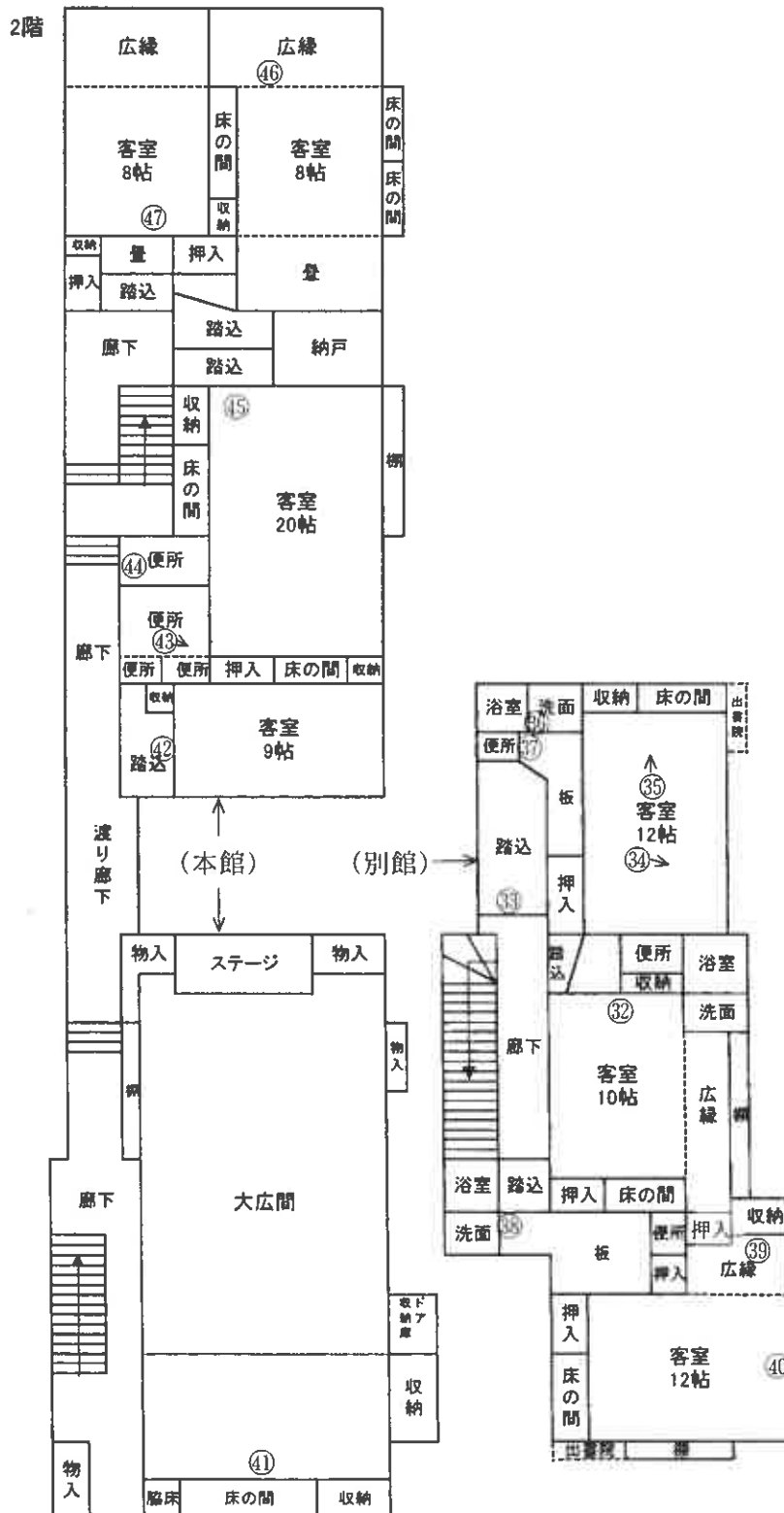


○=写真番号，撮影位置

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2の建物



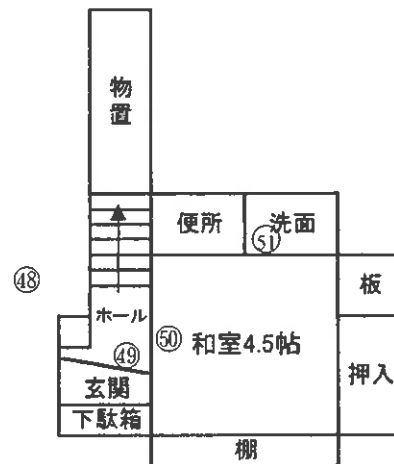
○=写真番号, 撮影位置

建 物 間 取 図(見取図)

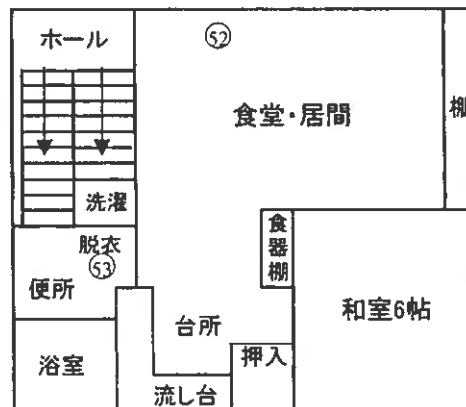
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。

○物件3の建物

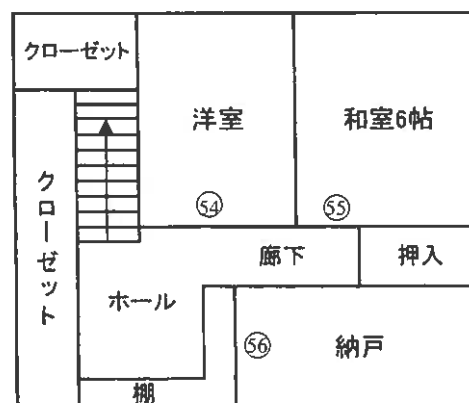
1階



2階



3階



○=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



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22
露天風呂



写真23



写真24



写真25
檜風呂



写真26
露天風呂



写真27



写真28



写真29

雨漏りの跡がある。



写真30

壁の角が黒ずんで変色している。



写真31



写真32



写真33



写真34

雨漏りの跡がある。



写真35



写真36



写真37



写真38



写真39

黒ずんで変色している。



写真40



写真41



写真42



写真43



写真44



写真45



写真46



写真47



写真48



写真49

玄関のガラスが割れている



写真50



写真51



写真52



写真53



写真54



写真55



写真56



令和 6 年（ヌ）第 4 号
令和 6 年 6 月 6 日 現地調査
令和 6 年 7 月 10 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 30,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,090,000 円
物件2(建物)	金 24,900,000 円
物件3(建物)	金 2,520,000 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1の内訳価格は物件2、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2、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 番 地 目 地 積	雲南市大東町中湯石 462番 宅地 993.96㎡	同 左
2	所 在 番 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	雲南市大東町中湯石 462番地 462番の1 旅館 鉄骨・木造陸屋根・瓦葺2階建 1 階 492.66㎡ 2 階 500.46㎡	同 左
3	所 在 番 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	雲南市大東町中湯石 462番地 462番の2 居宅 鉄骨造瓦葺3階建 1 階 22.60㎡ 2 階 50.16㎡ 3 階 50.16㎡	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木次線「出雲大東」駅の東方約4.5km(道路距離) (別添位置図参照)		
付 近 の 状 況	大東町中心市街地の東方郊外、海潮温泉地に位置し、温泉旅館が立地するほか戸建住宅が介在する地域である。 標準的使用は旅館また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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — 本件土地の南東側部分が土砂災害警戒区域(急傾斜)に指定されている。	
画 地 条 件	地 積 993.96 m ² 形 状 ほぼ長方形	間 口 約 20 m 奥 行 約 49 m 地 勢 平坦地	
接面道路の状況	道路種類 北西側幅員約4m舗装市道 ※ 公図上では南東側背後に幅約1mの道路が存するが、二方路接面による効用増はない。 接面関係 中間画地 高 低 差 市道と等高		
土地の利用状況等	後記物件2、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 : 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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 … 雲南市教育委員会文化財課 での調査結果による。 ・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 雲南保健所環境保全課 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。		

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 : 年月日不詳 新築 昭和58年10月28日増築(登記記載) 昭和60年月日不詳附属建物符号2、符号4合体 (登記記載) 平成6年4月16日一部取毀、変更、増築(登記記載) 平成28年頃リフォーム 経過年数 : 少なくとも60年経過(昭和39年6月8日保存登記) 経済的残存耐用年数 : 20年(リフォームを施しており、経済的残存耐用年数の延長に作用している)
仕 様	構 造 : 鉄骨・木造 屋 根 : 陸屋根・瓦葺 外 壁 : モルタルリシン ほか 内 壁 : クロス貼り ほか 天 井 : 板張り、クロス貼り、ボード ほか 床 : 畳、カーペット、フローリング、土間コンクリート ほか 設 備 : 電気、給排水、衛生 その他 : 特になし
床面積(現況)	1 階 492.66㎡ 2 階 500.46㎡ 延床面積 993.12㎡
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	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	・海潮温泉泉源の利用については、雲南市と契約が必要である。 ・本館の客室6帖は床が緩くなっている。 ・別館は雨漏りによる損傷がみられる。

(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 : 平成 7 年 6 月 29 日 新築 (登記記載) 経過年数 : 29 年 経済的残存耐用年数 : 10 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタルリシン、タイル ほか 内 壁 : クロス貼り ほか 天 井 : 板張り、クロス貼り ほか 床 : 畳、フローリング、カーペット ほか 設 備 : 電気、給排水、衛生 その他 : 特になし
床面積(現況)	1 階 22.60㎡ 2 階 50.16㎡ 3 階 50.16㎡ 延床面積 122.92㎡
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	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	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）

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	12,000	1.00	993.96	0.90	10,730,000

ア 標準画地価格：

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。

地価公示 雲南 - 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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
13,300円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{109}$	12,000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 +2%

◇ 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

ほぼ同格	1.00
相乗積	1.00

(注) 温泉旅館敷地として規模は適当である。

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、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
2	210,000	993.12	0.230	47,970,000
3	150,000	122.92	0.264	4,870,000

ウ 現価率：

○物件2

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
少なくとも 60 年	20 年	80 年	5 %	20 %

現価率＝{ 残価率＋(1-残価率)×(経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数)}
×(100%-観察減価)＝ 0.230

○物件3

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
29 年	10 年	39 年	5 %	10 %

現価率＝{ 残価率＋(1-残価率)×(経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数)}
×(100%-観察減価)＝ 0.264

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	敷地面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	10,730,000	物件2建物の敷地 0.9089	0.40 法定地上権	3,900,000
		物件3建物の敷地 0.0911	0.40 法定地上権	390,000

※ 物件2建物の敷地 3,900,000円 + 物件3建物の敷地 390,000円 = 4,290,000円

イ 敷地面積割合：

物件2、3建物の敷地の範囲は、各々の建築面積の比率により、物件2建物について903.41㎡、物件3建物について90.55㎡と判定した。

	敷地面積	敷地面積割合
物件2建物の敷地	903.41㎡	0.9089
物件3建物の敷地	90.55㎡	0.0911

ウ 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	10,730,000	- 4,290,000		0.80	0.60	3,090,000
2	47,970,000	+ 3,900,000	1.00	0.80	0.60	24,900,000
3	4,870,000	+ 390,000	1.00	0.80	0.60	2,520,000
一括価格(合計)						30,510,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件2建物が特殊用途物件であることを考慮すれば、不動産市場における流通性に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 地価公示価格〔雲南－1〕

所 在 : 雲南市大東町大東1467番15
価 格 : 13,300円/㎡
位 置 : JR木次線「出雲大東」駅の南東方約2km(道路距離)に位置する。
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 241㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南東側4.5m私道に接面
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	6,952,750円		
	課税面積	993.96㎡	(1㎡当り 6,995円)
物件2	21,221,398円		
	課税面積	1,009.75㎡	(1㎡当り 21,016円)
物件3	6,126,550円		
	課税面積	121.43㎡	(1㎡当り 50,453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(縮尺1/10,000)
- 2 公図写(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図(法務局備付)

以 上

位置図

縮尺 1 / 10,000



雲南市役所

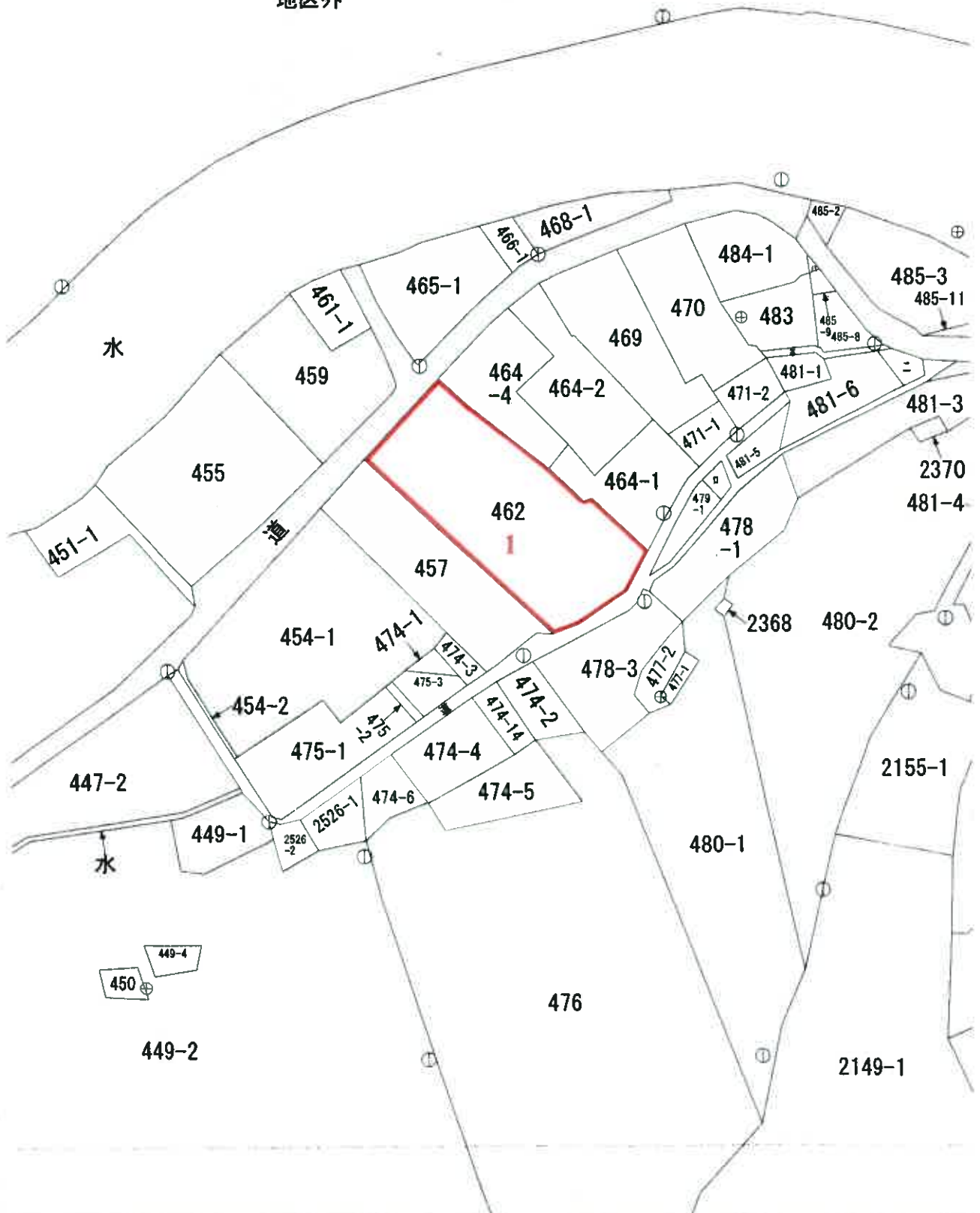
「雲南都市計画総括図3」

公 図 写

縮尺 1 / 1,000



地区外



面圖
面圖
物圖
階平
建各

号番屋家

建物の所在

3	04	x	1.97	=	7.7619
8	62	x	19.24	=	165.3488
5	00	x	22.50	=	112.5000
1	50	x	2.50	=	3.7500
2	00	x	3.64	=	7.2800
8	87	x	16.04	=	142.2748
3	00	x	6.70	=	26.1000
0	45	x	9.87	=	4.4415
1	70	x	2.00	=	3.4000
3	94	x	4.90	=	19.3060

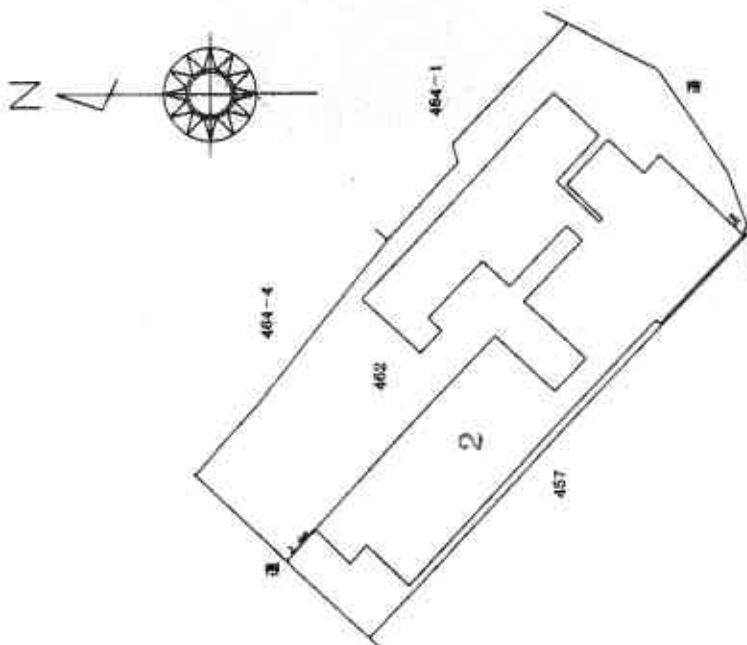
142.6629

床面積 492.06 m²

8. 42 x	21. 21	182. 8302
0. 50 x	3. 94	1. 9700
0. 50 x	3. 94	1. 9700
7. 00 x	6. 35	44. 4500
2. 00 x	3. 64	7. 2800
8. 87 x	16. 04	142. 2748
8. 00 x	8. 70	69. 6000
0. 50 x	13. 65	6. 8250
0. 35 x	1. 97	0. 6895
0. 45 x	9. 87	4. 415
3. 00 x	6. 65	6. 6500
5. 00 x	4. 95	24. 7500
1. 35 x	3. 94	3. 3190
3. 15 x	0. 45	1. 4175

500 4675

床面積 300 16 m²



著
成
作

(平成26年9月10日作成)

日本土地家屋調査士会連合会(紙)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

B4 → A4 81%に縮小

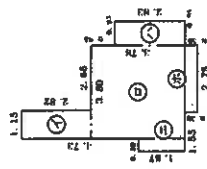
建物図面

各階平面図

家屋番号 462番の2

建物の所在 雲南市大東町中湯石462番地

1階

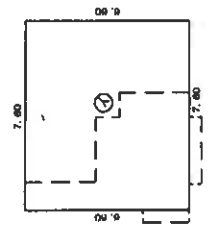


求積表

①	1.15 x 2.82	=	3.2430
②	3.40 x 3.78	=	12.8640
③	0.95 x 2.83	=	2.6885
④	0.50 x 1.87	=	0.9350
⑤	2.75 x 0.50	=	1.3750
計			22.6055

床面積 22.60 m²

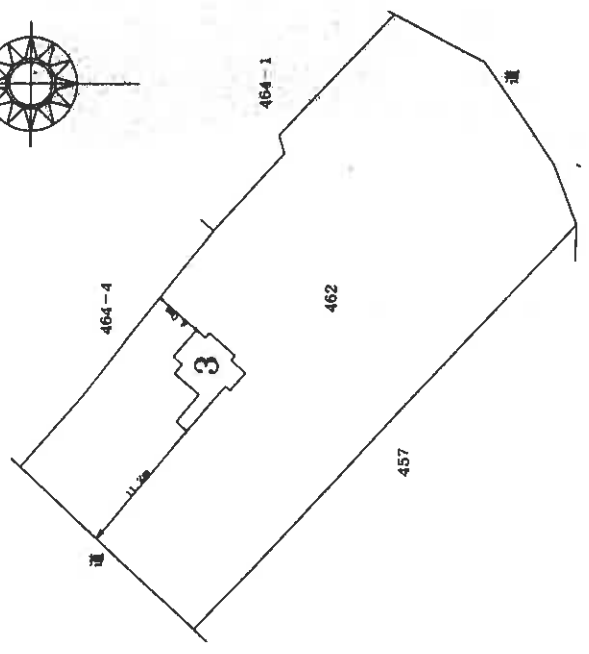
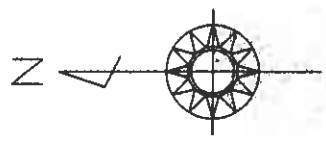
2階、3階
(各階同型)



求積表

①	7.60 x 6.60	=	50.1600
---	-------------	---	---------

床面積 50.16 m²



B4 → A4 81%に縮小

作成者 土地調査士

1 (平成 26 年 9 月 10 日作成)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500