

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月12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 8年 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月13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 8年 7月30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 8年 7月14日 午前10時00分から 令和 8年 7月14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 8年 6月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 出雲市知井宮町字東原  
地 番 567番8  
地 目 宅地  
地 積 405.49平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 出雲市知井宮町字東原567番地8、567番地6、  
567番地9

家屋 番号 567番8

種 類 居宅・物置

構 造 木造セメント瓦・瓦葺2階建

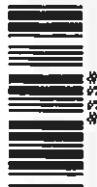
床 面 積 1階 150.04平方メートル  
2階 15.52平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・瓦棒葺2階建

床 面 積 1階 約156.5平方メートル  
2階 15.52平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物件明細書(変更)

令和 8年 3月13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, 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】

本件共有者亡A相続財産が占有している。

---

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。



\*11\*

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 出雲市知井宮町字東原  
地 番 567番8  
地 目 宅地  
地 積 405.49平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 出雲市知井宮町字東原567番地8、567番地6、  
567番地9

家屋 番号 567番8

種 類 居宅・物置

構 造 木造セメント瓦・瓦葺2階建

床 面 積 1階 150.04平方メートル  
2階 15.52平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・瓦棒葺2階建

床 面 積 1階 約156.5平方メートル  
2階 15.52平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和5年(ケ)第 22号  
令和7年 9月 26日受理  
令和7年10月 27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 出雲市知井宮町字東原  
地 番 5 6 7 番 8  
地 目 宅地  
地 積 4 0 5 . 4 9 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 出雲市知井宮町字東原5 6 7 番地8、5 6 7 番地6、  
5 6 7 番地9

家屋 番号 5 6 7 番 8

種 類 居宅・物置

構 造 木造セメント瓦・瓦葺2階建

床 面 積 1階 1 5 0 . 0 4 平方メートル  
2階 1 5 . 5 2 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	島根県出雲市知井宮町567番地8 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地( )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)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"/> 建物共有者(亡A相続財産、B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を共有し、占有している また、亡A相続財産が本件土地に車を放置して占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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															
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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: 居宅・物置 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦・瓦棒葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約156.5㎡(増減築あり) 2階 15.52㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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"/> 建物共有者 亡A相続財産 上記の者が本建物に動産を置いたまま占有している 共有者のBは本件建物を占有していない。														
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 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</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	私はA（債務者兼共有者）の元妻になりますが、離婚により本件建物を出てからは、Aとはまったく関係はありません。本件建物の使用について、Aと特に契約はありませんでした。本件建物がどうなっているのか知りません。

## 執行官の意見

## (占有等)

Aは、令和6年6月1日に亡くなり、相続人全員が相続放棄をし、本件物件は亡A相続財産法人が債務者兼共有者兼占有者となっている。

もう一人の債務者兼共有者Bは、本件建物は占有していない。

令和6年1月16日付け本件土地建物の現況調査報告書（以下「前回報告書」という。）で2階部分を協働産業合同会社（代表者A）が占有していると報告したが、Aの死亡により、同会社は稼働していない。隣地（699番7土地、所有者亡A相続財産）に存した同会社のものとみられる自動車も草に埋もれて放置され、会社登記も代表者はAのまま変更はなく、会社の実態がない状態とみられる。前回報告書の際には、Aから2階部分を会社占有と申述されたが、居宅の洋間を事務所代わりに使用していたにすぎないもので、部屋の様相も事務所ではなく通常の居宅であり、総合的に判断し、現状においては同会社の独立した占有はないものと判断される。

## (物件)

臨場したところ、本件土地は雑草が生い茂っており、建物の軒下などには、電化製品などの廃棄物が放置されている。

建物は施錠されており、東側玄関は土嚢も積まれていた（写真9）。建物内に入るには破錠が必要であったが、前回報告書で内部の状況は判明している。土地建物が放置されたような状況から、前回報告書以降、経年はあるものの建物内部の状況に変更はないものと推察される。執行裁判所にも相談し、破錠しての建物内部調査はしないこととした。

以上から本件土地建物は、前回調査報告書から上記の会社の独立占有がなくなったこと以外は特段の変更はないものとみられる。

本件土地には、トラック（ナンバープレートあり、登録上の所有者A）、軽自動車（ナンバープレートなし）が存する（写真3、11）。また、軽トラック（ナンバープレートあり、登録上の所有者A）が隣地699番7土地に存するが、本件土地にかかっている可能性もある。雑草が茂っているため軽トラックの正確な位置はわからない。

隣地699番7土地は無道路地であり、本件土地に囲繞地通行権が生じるとみられるが、同土地には、協働産業合同会社またはA所有とみられる自動車が前回現況調査時と同様に放置され、草に埋もれた状態にある（写真4）。

## (接道)

本件土地は水路（床版設置）を介して、幅員約2.5mの市道に通じている。

## (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)

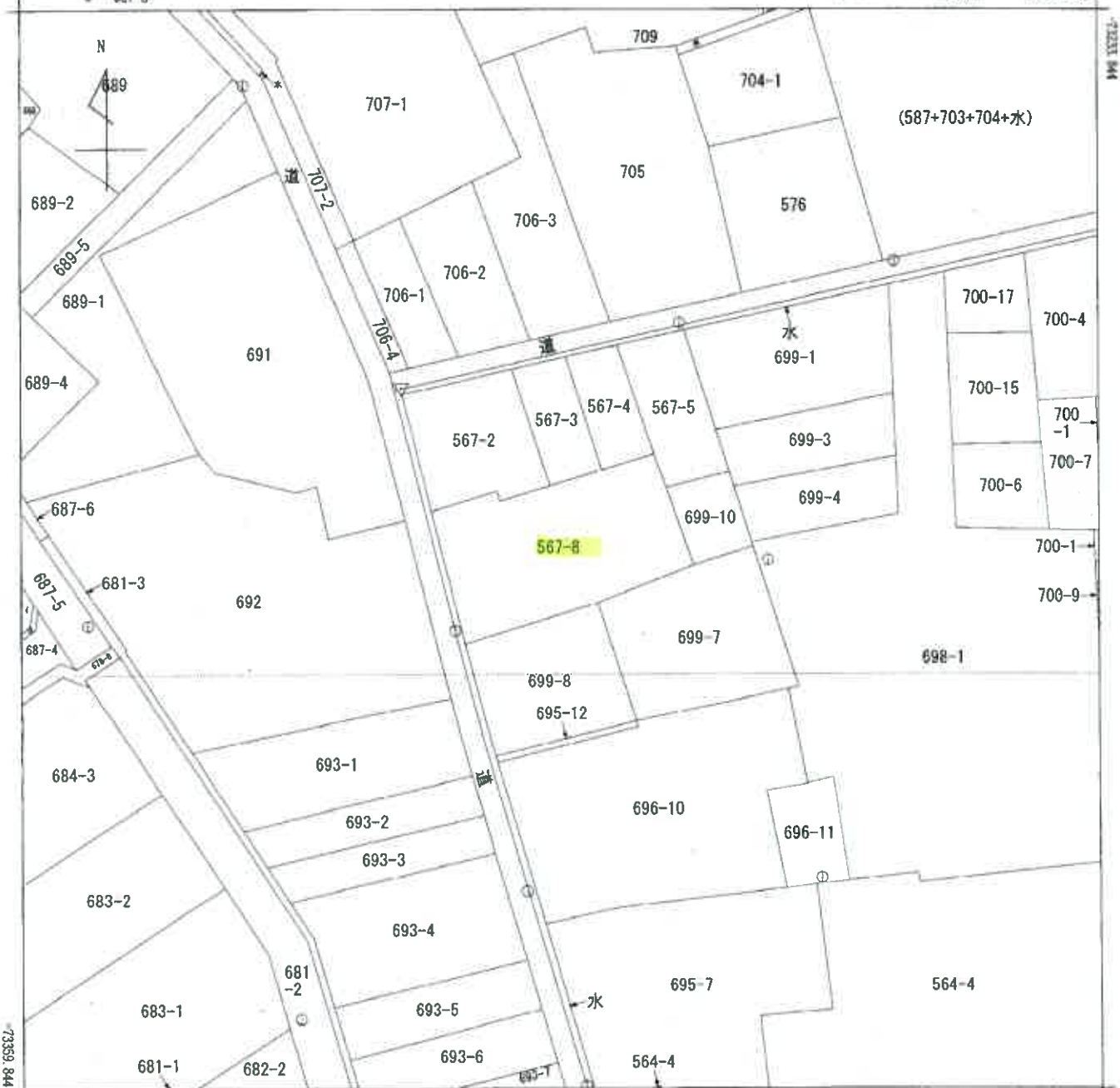
調査の経過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R7年9月29日(月) 8:35 ~8:45	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同日 9:05 ~9:15	松江地方法務局出雲支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同日 9:25 ~9:30	出雲市今市町	共有者宅(転居)
同日 9:40 ~9:50	出雲市塩冶有原町	共有者宅(面談B)
R7年10月2日(木) 16:10 ~16:25	出雲市役所	住民票交付申請
同日 16:30 ~16:35	松江地方法務局出雲支局	法人登記取得
R7年10月17日(金) 9:30 ~9:55	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行、立会人同行
R7年10月21日(火) 8:40 ~9:10	松江市馬潟町、中国運輸局島根運輸支局、軽自動車検査協会島根事務所	自動車登録事項証明書等交付申請
(特記事項)		
R7年10月17日(金)	不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。	
R7年10月17日(金)	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。	

697-2  
697-3

711

(座標値種別：図上測定)

+50554.954



7339.844

+50429.954

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	知井宮町
--------	------

請求部分	所在	出雲市知井宮町字東原				地番	567番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年12月			備付年月日(原図)	平成3年10月30日			補記事項		

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和54年2月16日

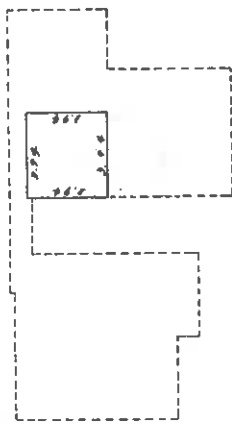
建築物各階平面図

54.2.16

家屋番号 567-8

建築物の所在 広島市知平町多良原 567番地4  
567番地5  
567番地9

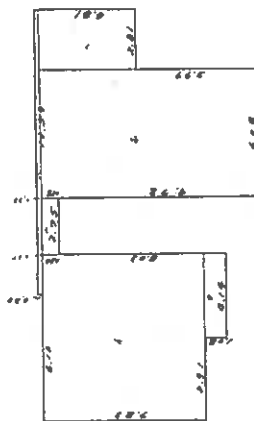
2階



床面積

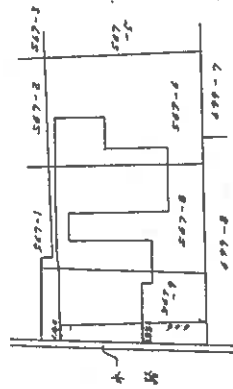
1,196.10㎡

1階



床面積

1,000.00㎡  
(2,296.10㎡) = 1,196.10㎡ + 1,000.00㎡  
2,296.10㎡  
2,296.10㎡  
2,296.10㎡  
2,296.10㎡  
2,296.10㎡  
計 2,296.10㎡



(日置規尺)

(日置規尺)

製作者 土地調査士 家屋調査士

昭和54年2月7日作製

縮尺 1/250

0029959

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

2686900

縮尺 1/500

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 / 250

市道神門141号線  
幅員約2.5m

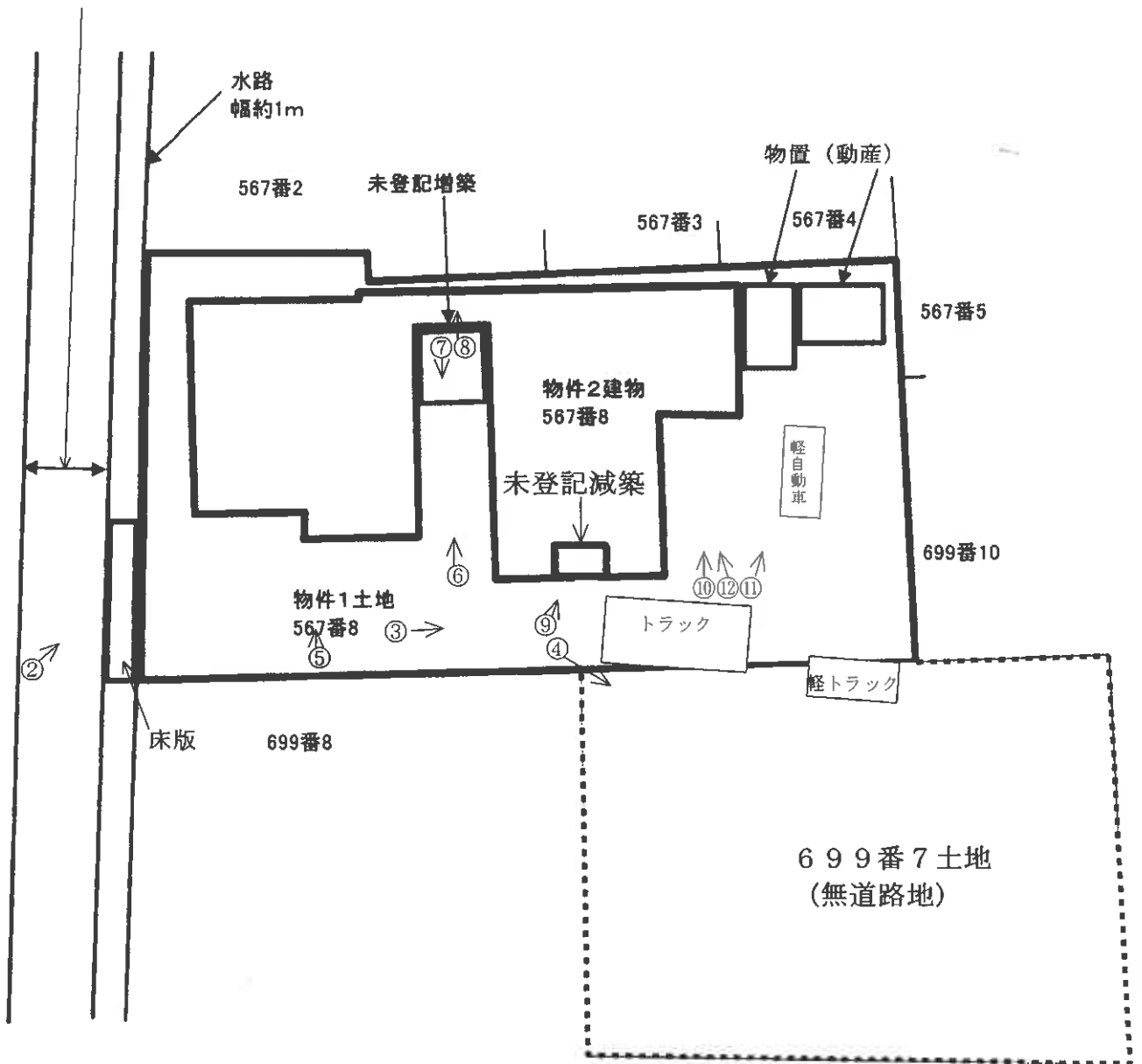


写真1



写真2



写真3

トラックが放置されている。



写真4

隣地699番7土地



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9

東側の玄関には土  
藁が積まれている。



写真10



写真11

軽自動車(ナンバープレートなし)が放置されている。



写真12



令和5年(ケ)第22号  
令和5年12月26日現地調査  
令和6年1月19日評価  
令和6年12月2日補充評価

松江地方裁判所 御中  
松江地方裁判所民事部御中

## 評価書(補充)

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

## 第1 評価額

一括価格	
金 1,420,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 580,000円
物件2(建物)	金 840,000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	所在地番 地目 地積	出雲市知井宮町字東原 567番8 宅地 405.49㎡	同 左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出雲市知井宮町字東原567番地8、 567番地6、567番地9 567番8 居宅・物置 木造セメント瓦・瓦葺2階建 1階 150.04㎡ 2階 15.52㎡	所在地番は567番8に合筆 建物1階部分に増改築部 分あり 1階:約156.50㎡ 2階:15.52㎡
番号	特記事項		
	・隣接地(地番:699番7)のための囲繞地通行権が、本件土地に生じる。		

## 第4 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格等(物件1)

目的土地等の建付地価格等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	22,300	0.92	405.49	0.70	5,820,000

#### 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 出雲(県)5-7

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×b×c×d≒ア
28,900円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{129.7}$	22,300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: なし

◇ 地域格差: 交通接近、街路、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1

開繞地通行 権の負担付	-0.08
相乗積	0.92

#### 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、管理状態等を考慮した。

#### 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	160,000	172.02	0.046	1,270,000

#### ウ 現価率

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
58年	1年	59年	5%	30%

$$\text{現価率} = (\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})) \times (100\% - \text{観察減価}) \doteq 0.046$$

## 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	5,820,000	0.50	法定地上権	2,910,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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	5,820,000	-2,910,000	/	0.80	0.25	580,000
2	1,270,000	+2,910,000	1.00	0.80	0.25	840,000
一括価格(合計)						1,420,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的物件の個別的要因等の市場性を考慮し、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量した。

## 第5 参考価格資料

### 1 地価調査価格 [ 出雲(県)5-7 ]

所 在 : 出雲市知井宮町字鎌刈1213番2  
 価 格 : 28,900円/㎡  
 位 置 : JR西出雲駅より350m  
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
 地 積 : 163㎡  
 供給処理施設 : 水道  
 接 面 道 路 : 北西6.5m県道  
 用途指定等 : 無指定地域  
 地域の概要 : 中小規模の低層店舗が多い県道沿いの既成商業地域

以上

令和5年(ケ)第22号  
令和5年12月26日現地調査  
令和6年1月19日評価

松江地方裁判所 御中  
松江地方裁判所民事部御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

## 第1 評価額

一括価格	
金 3,550,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,390,000円
物件2(建物)	金 2,160,000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。

## 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	所在地番地目地積	出雲市知井宮町字東原 567番8 宅地 405.49㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出雲市知井宮町字東原567番地8、 567番地6、567番地9 567番8 居宅・物置 木造セメント瓦・瓦葺2階建 1階 150.04㎡ 2階 15.52㎡	所在地番は567番8に合筆 建物1階部分に増改築部分あり 1階:約156.50㎡ 2階:15.52㎡
番号	特記事項		
	・隣接地(地番:699番7)のための囲繞地通行権が、本件土地に生じる。		

## 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 西出雲駅の北方約450m 最寄バス停「町一」の北方約300m(徒歩約4分)
付近の状況	雑然とした街区に未だ農地も残る中で、一般戸建住宅を中心とする既成住宅地域。標準的使用は幅員約2.5m市道に面する400㎡程度の住宅敷地。
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 非線引都市計画区域 用途地域 無指定地域 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 特になし
画地条件	地積 405.49㎡ 形状 略長方形 間口奥行 西側間口約16m、奥行約27.5m 地勢 ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 西側 幅員約2.5m 舗装 市道 高低差 等高 接面関係 中間画地 幅約1mの水路介在
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は、戸建住宅地、畑地、雑種地。 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地登記簿、周辺の利用状況等から、土壌汚染の可能性による価格への影響はないものと判断した。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。

## 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41年3月7日 新築 昭和45年11月10日 変更、増築 昭和47年12月20日 変更、増築 経過年数: 57年 経済的残存耐用年数: 2年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : スレート板張り 内 壁 : 板張り、ビニールクロス貼等 天 井 : 板張り、ビニールクロス貼等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、衛生、給排水等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階: 156.50㎡ 2階: 15.52㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅、物置 間 取 り : 洋室×4、台所、浴室×2、脱衣所×2、 トイレ×2、物置
品 等	中級下位
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	未登記の増改築あり

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格等(物件1)

目的土地等の建付地価格等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	22,200	0.92	405.49	0.70	5,800,000

#### 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 出雲(県) 5-7

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×b×c×d≒ア
28,900円/㎡	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{129.7}$	22,200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: なし

◇ 地域格差: 交通接近、街路、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1

周辺地通行 権の負担付	0.92
相乗積	0.92

#### 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及び管理状態等を考慮した。

#### 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 (区分)	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 (主たる建物)	160,000	172.02	0.058	1,600,000
合計				1,600,000

#### ウ 現価率

物件番号	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
2(主)	57年	2年	59年	5%	30%

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)

## 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	5,800,000	0.50	法定地上権	2,900,000

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50%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	持分 割合 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,800,000	-2,900,000	1.00	0.80	0.60	1.00	1,390,000
2	1,600,000	+2,900,000	1.00	0.80	0.60	1.00	2,160,000
一括価格(合計)							3,550,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的物件の個別的要因等の市場性を考慮し、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 地価調査価格 [ 出雲(県) 5-7 ]

所 在 : 出雲市知井宮町字鎌刈1213番2  
価 格 : 28,900円/㎡  
位 置 : JR西出雲駅より350m  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 163㎡  
供給処理施設: 水道  
接 面 道 路 : 北西6.5m舗装県道  
用 途 指 定 等 : 無指定地域  
地 域 の 概 要 : 中小規模の低層店舗が多い県道沿いの既成商業地域

### 2 固定資産税評価額(令和5年度)

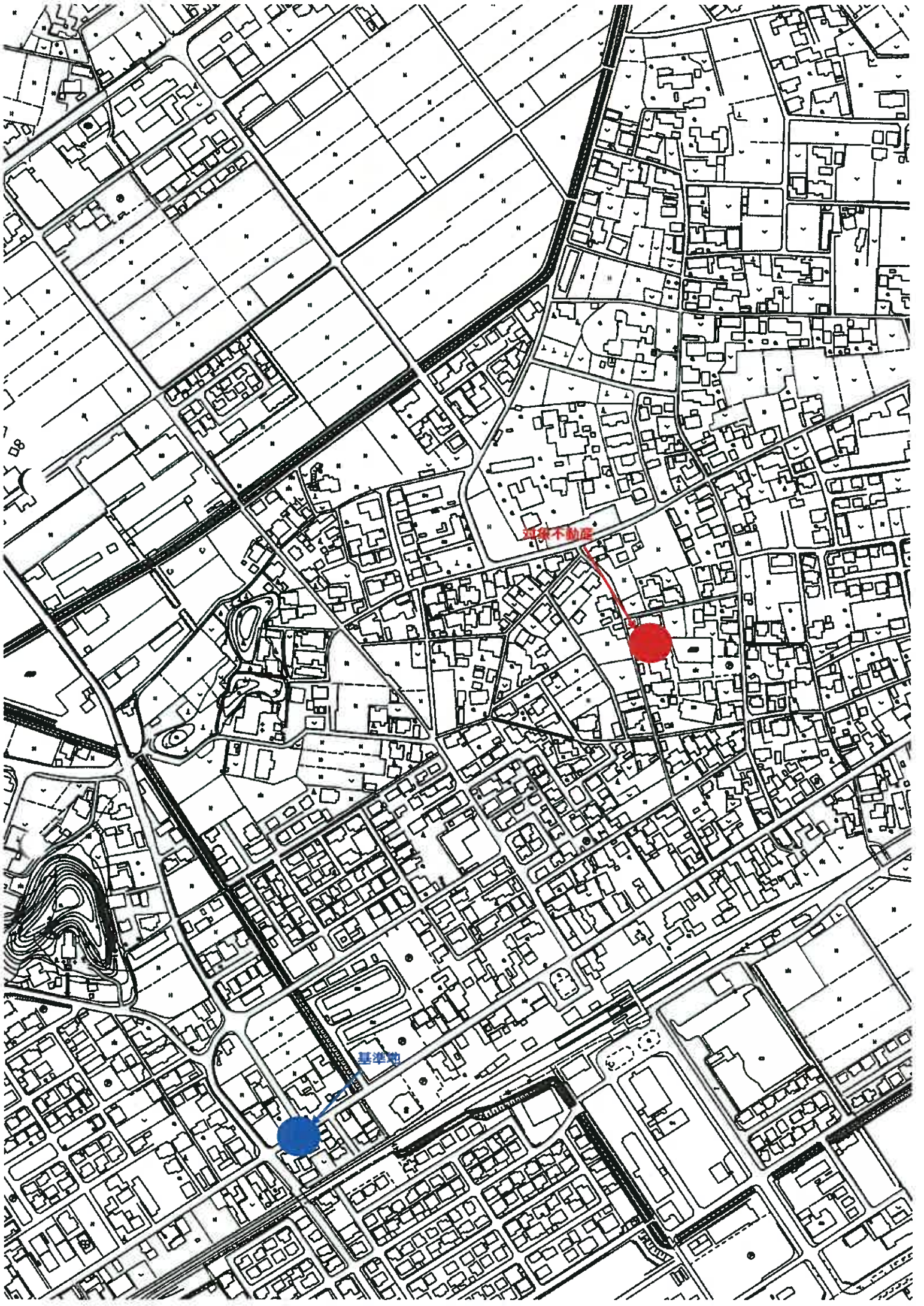
物件1	7,268,408円		
	課税面積	405.49㎡	(1㎡当り 17,925円)
物件2	1,172,441円		
	課税面積	188.32㎡	(1㎡当り 6,226円)

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

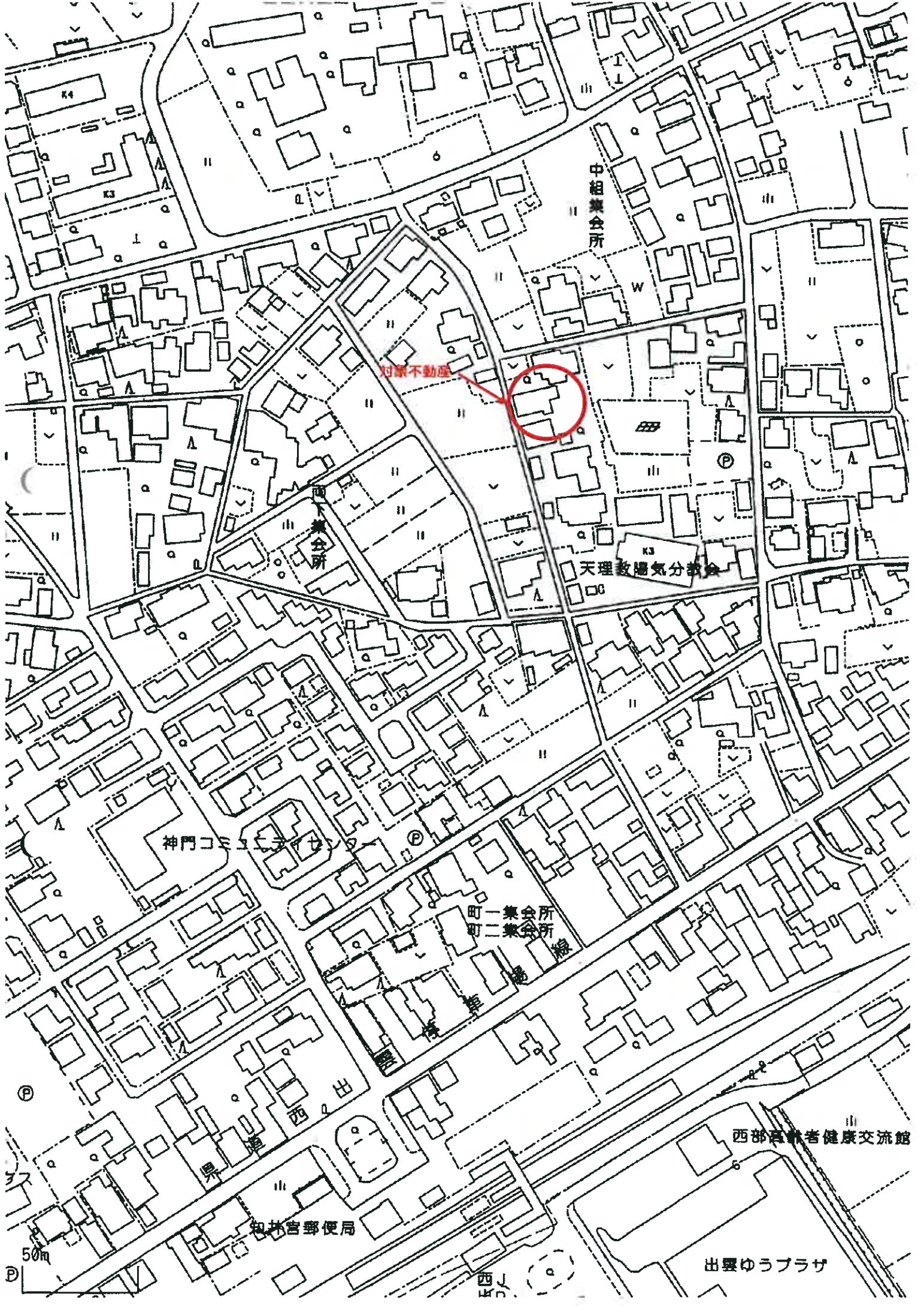
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し

以上



対象不動産

基準地



対象不動産

中組集会所

西組集会所

天理教陽気分教会

神門コミュニティセンター

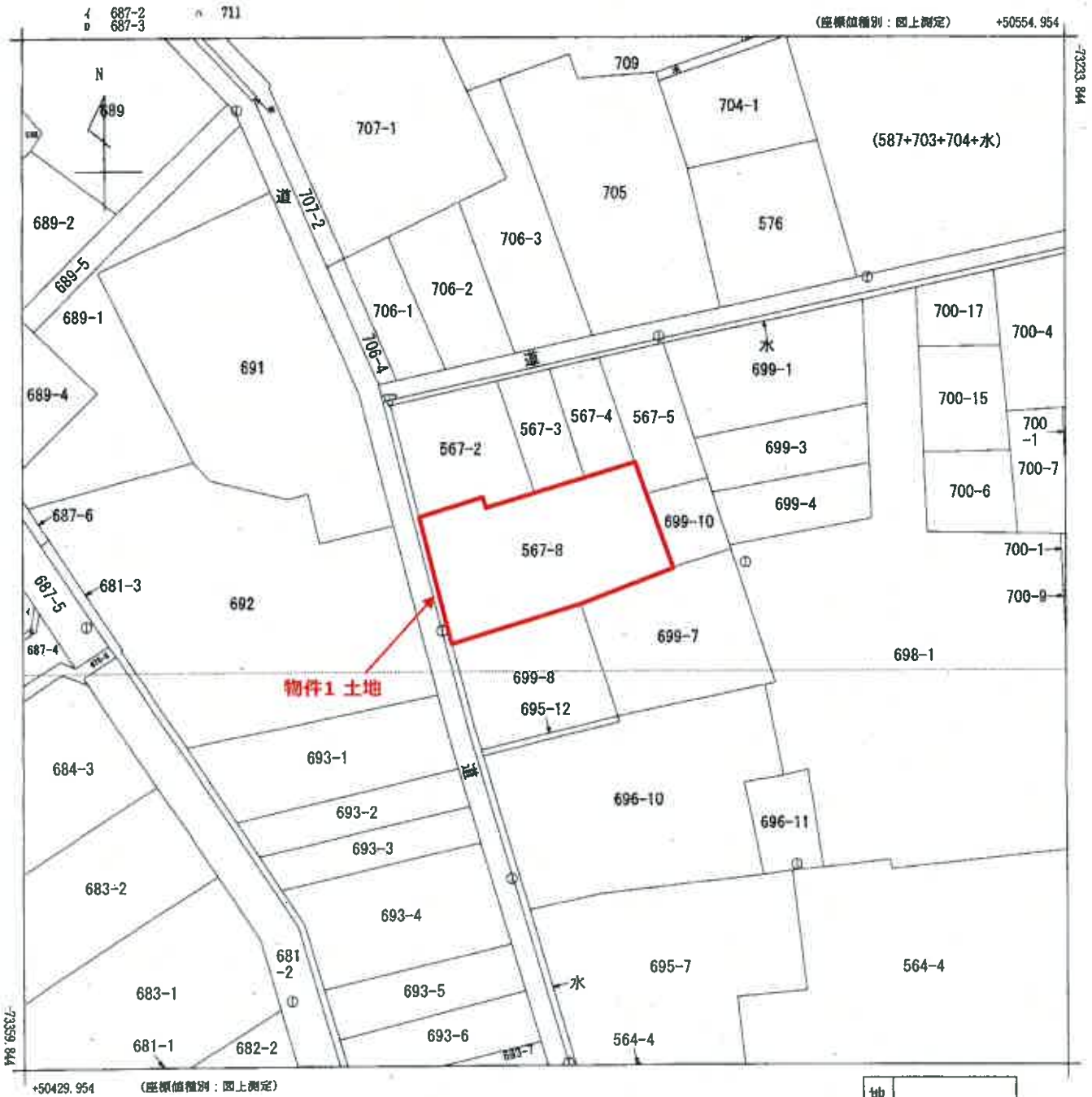
西町集会所  
東町集会所

和基寺郵便局

西部高齢者健康交流館

出雲ゆうプラザ

50m



地番区域見出  
知井宮町

請求部	所在	出雲市知井宮町字東原				地番	567番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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1年12月			備付年月日(原図)	平成3年10月30日			補記事項		

