

期間入札の公告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月18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 6月 4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 5月19日 午前10時00分から 令和 8年 5月19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 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 <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"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <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、3				
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： <input checked="" type="checkbox"/> 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	<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 style="padding-left: 5px;">種類： 構造： 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"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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 style="padding-left: 5px;"> 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	<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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>■ B (Aの事務担当者)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

(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4m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)		



+75940.213 (座標値種別, 図上測定)

地番区域見出し
 大東町中湯石

請求部分	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	地盤(法第14条第1項)	
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		補記事項	
						種類		地籍図

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。
 (松江地方法務局出雲支局管轄)
 令和6年3月28日
 松江地方法務局

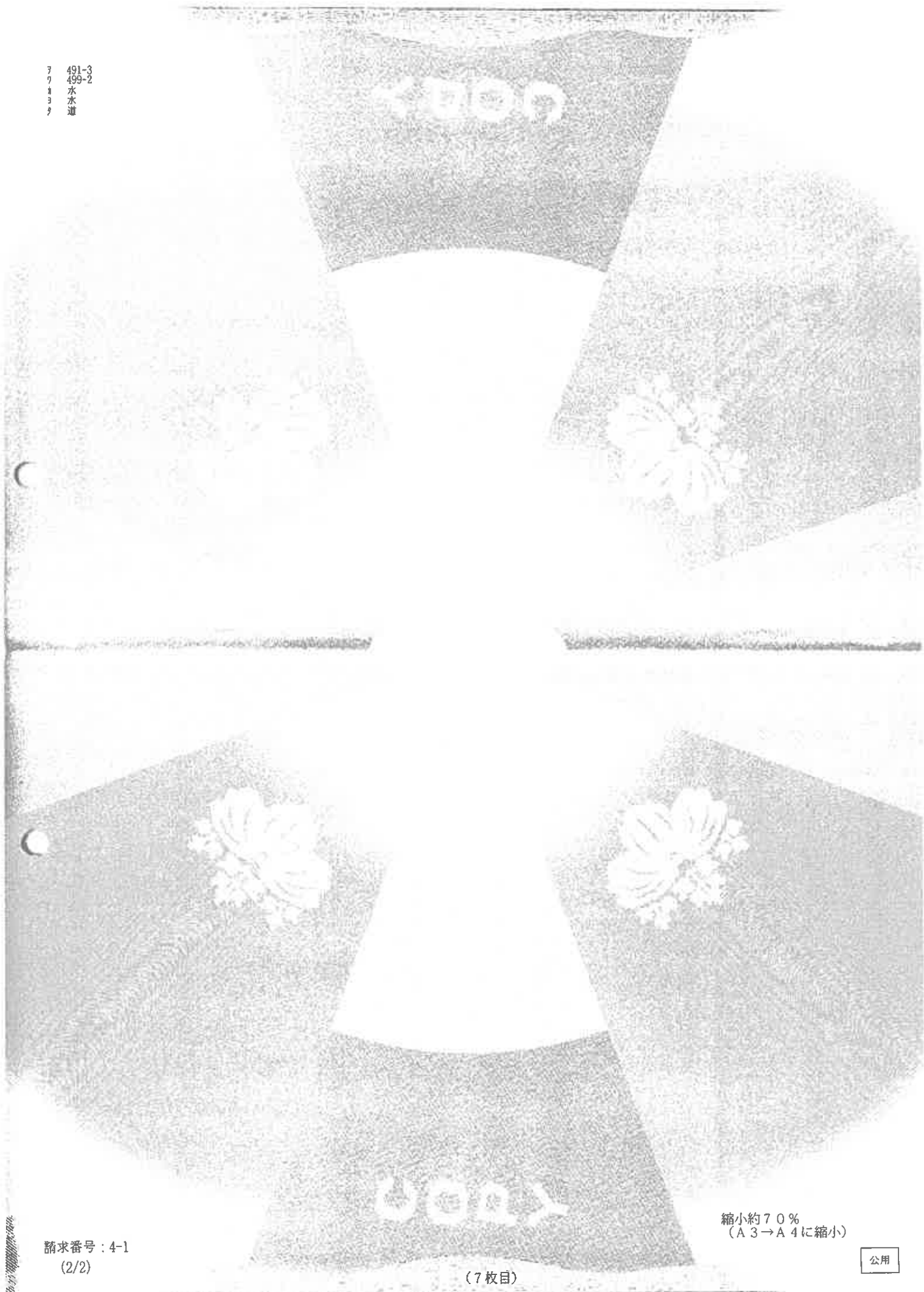
縮小約70%
 (A3→A4に縮小)

請求番号: 4-1
 (1/2)

登記官



7 491-3
7 499-2
1 水
3 道
9



請求番号：4-1
(2/2)

(7枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

公用

公用

登記年月日：平成26年9月16日

これは図面に記載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管轄)

令和6年3月28日 松江地方方法務局

建物図面
各階平面図

家屋番号
462番の1

建物の所在
雲南市大東町中浜石462番地

各階平面図

床面積
① 2.94 x 1.97 = 5.89
② 2.41 x 19.40 = 46.76
③ 5.06 x 42.50 = 215.05
④ 3.50 x 2.50 = 8.75
⑤ 2.00 x 3.64 = 7.28
⑥ 4.87 x 16.84 = 81.96
⑦ 3.00 x 8.70 = 26.10
⑧ 0.55 x 9.87 = 5.42
⑨ 1.70 x 2.00 = 3.40
⑩ 3.94 x 4.90 = 19.30
計 492.66 m²

床面積
① 6.62 x 21.21 = 140.60
② 0.50 x 3.94 = 1.97
③ 0.50 x 3.94 = 1.97
④ 7.00 x 6.25 = 43.75
⑤ 2.00 x 3.84 = 7.68
⑥ 8.87 x 16.01 = 142.17
⑦ 8.00 x 8.70 = 69.60
⑧ 0.50 x 13.85 = 6.92
⑨ 0.35 x 1.97 = 0.69
⑩ 1.00 x 6.65 = 6.65
⑪ 5.00 x 4.95 = 24.75
⑫ 1.35 x 3.94 = 5.31
⑬ 3.13 x 0.43 = 1.34
計 300.46 m²

作成者
土屋建設士

縮尺
1/500

申請人
代表取締役

縮尺
1/500

(日鷹建設)

(平成26年9月10日作成)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(8枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：4-2

公用

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。
(松江地方建設局出建支局管轄)
令和6年3月28日 松江地方建設局

登記官

(9枚目)

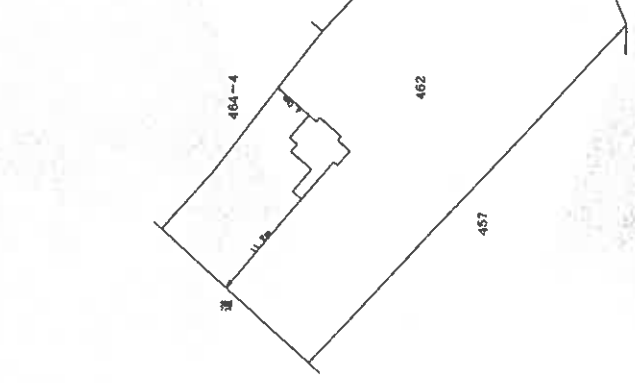
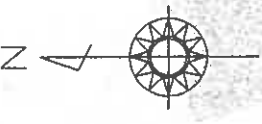
縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：4-3

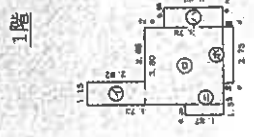
建物図面各階平面図

家屋番号	462番の2
建物の所在	雲南市大東町中浜石462番地

各階平面図

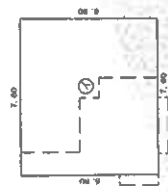


床面積	床面積
① 1.15 x 2.82 = 3.2430	床面積 22.60 m ²
② 3.80 x 3.78 = 14.3640	
③ 0.95 x 2.83 = 2.6885	
④ 0.50 x 1.87 = 0.9350	
⑤ 2.75 x 0.50 = 1.3750	
計	22.6085



2階、3階
(各階同型)

床面積	床面積
⑥ 7.80 x 6.60 = 50.1600	床面積 50.16 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成26年9月10日作成

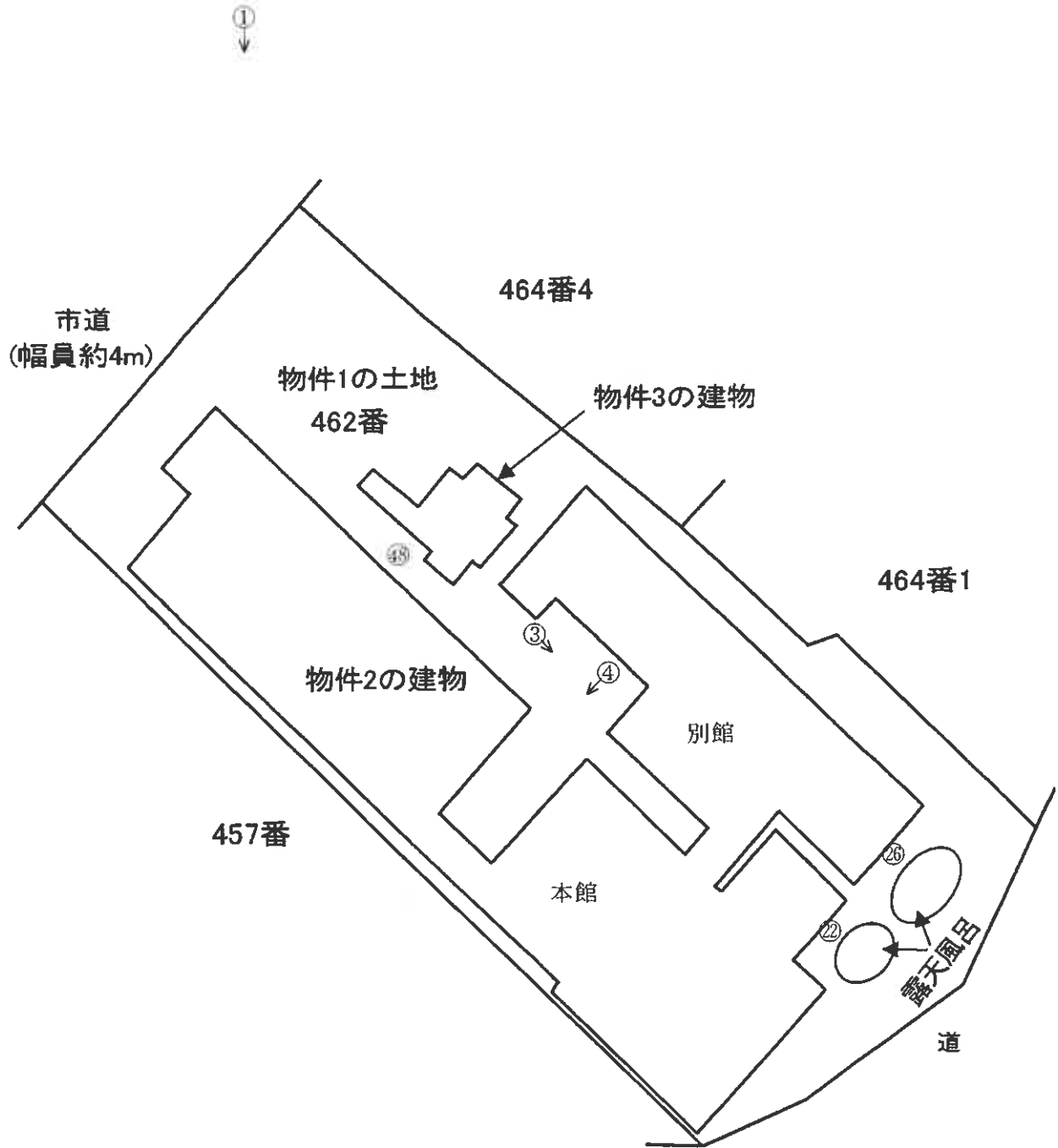
作成者

日本土木建築測量士会聯合会

(日本土木建築測量士会聯合会印)

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。

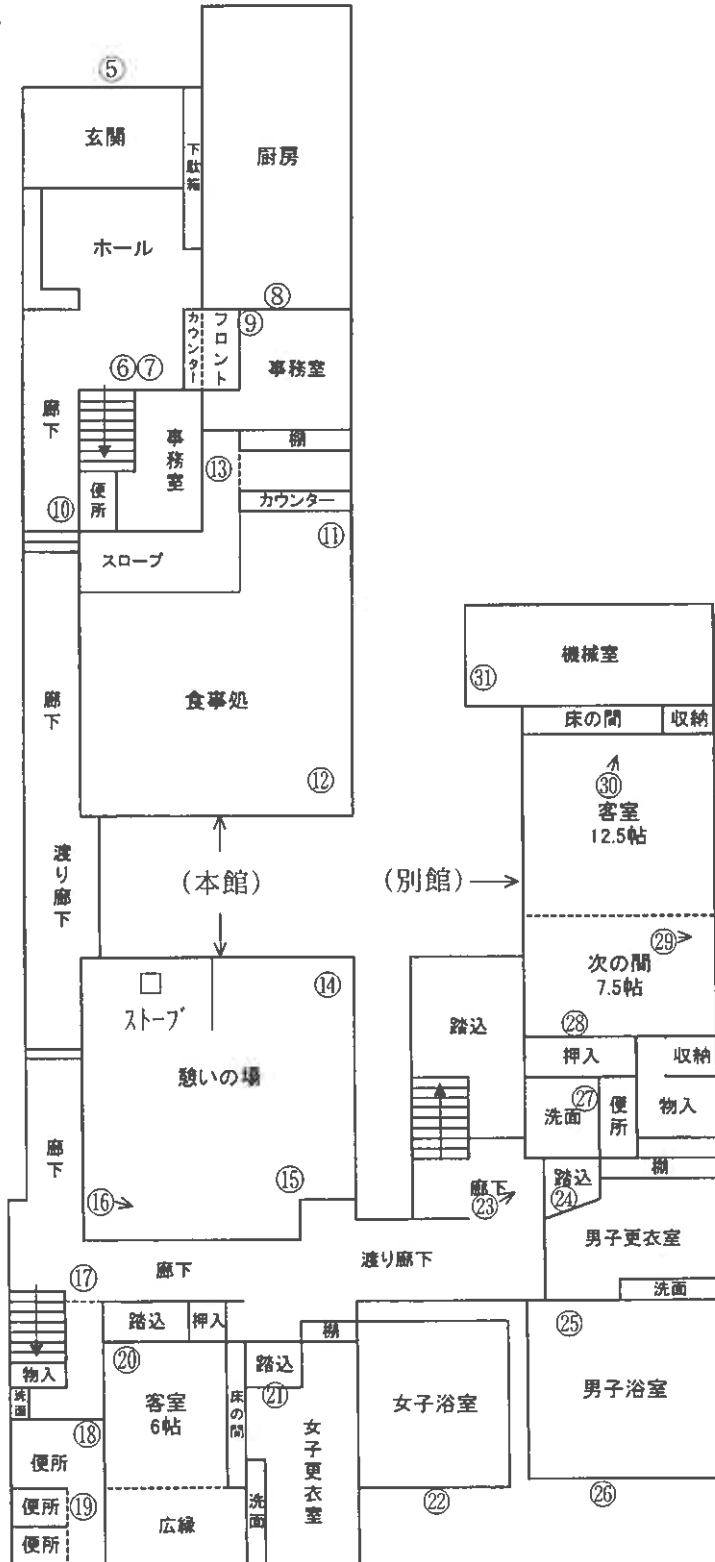


建 物 間 取 図(見取図)

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



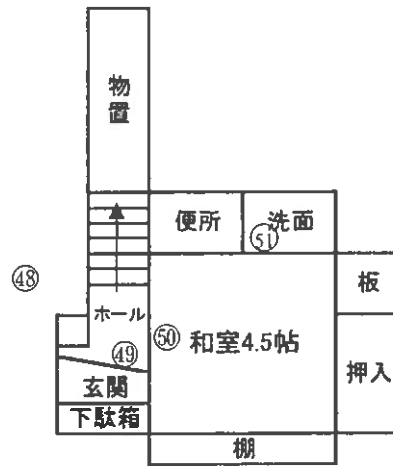
○=写真番号, 撮影位置

建 物 間 取 図(見取図)

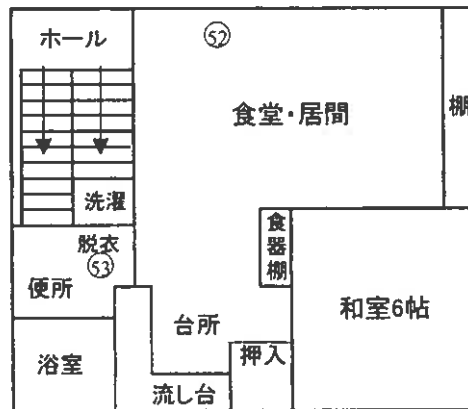
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

○物件3の建物

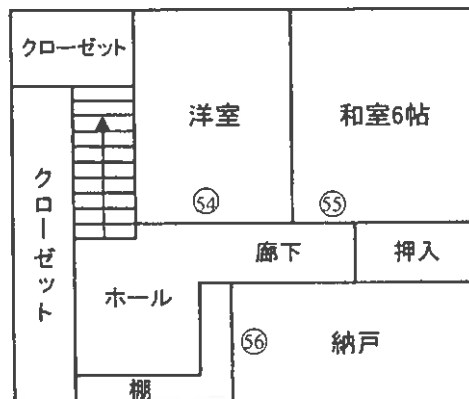
1階



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

壁の角が黒ずんて変色している。



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



← 物件3建物 物件2建物 →

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 (又) 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
令和 7 年 10 月 16 日 補充評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書 (補 充)

評価人 不動産鑑定士

中 村 裕 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,350,000 円
物件2(建物)	金 10,500,000 円
物件3(建物)	金 1,020,000 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

従前の評価における諸条件を前提として、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出が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 地目積	雲南市大東町中湯石 462番 宅地 993.96㎡	同 左
2	所在 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 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 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×b×c×d÷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	0.221	46,090,000
3	150,000	122.92	0.242	4,460,000

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 61年	19年	80年	5%	20%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.221}$$

○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
30年	9年	39年	5%	10%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.242}$$

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		0.70	0.30	1,350,000
2	46,090,000	+	3,900,000	1.00	0.70	0.30	10,500,000
3	4,460,000	+	390,000	1.00	0.70	0.30	1,020,000
一括価格(合計)							12,870,000

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期間の経過及び市場性の変動等を考量のうえ査定した。

第5 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7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

以 上

令和 6 年 (又) 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	所在地 地積	雲南市大東町中湯石 462番 宅地 993.96㎡	同 左
2	所在 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 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">1 階</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">492.66</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">m²</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td style="text-align: right;">500.46</td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">延床面積</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">993.12 m²</td> </tr> </table>	1 階	492.66	m ²	2 階	500.46	m ²	延床面積		993.12 m ²
1 階	492.66	m ²								
2 階	500.46	m ²								
延床面積		993.12 m ²								
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 22.60m ² 2 階 50.16m ² 3 階 50.16m ² <hr/> 延床面積 122.92m ²
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×b×c×d÷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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) 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%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.230}$$

○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%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.264}$$

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)

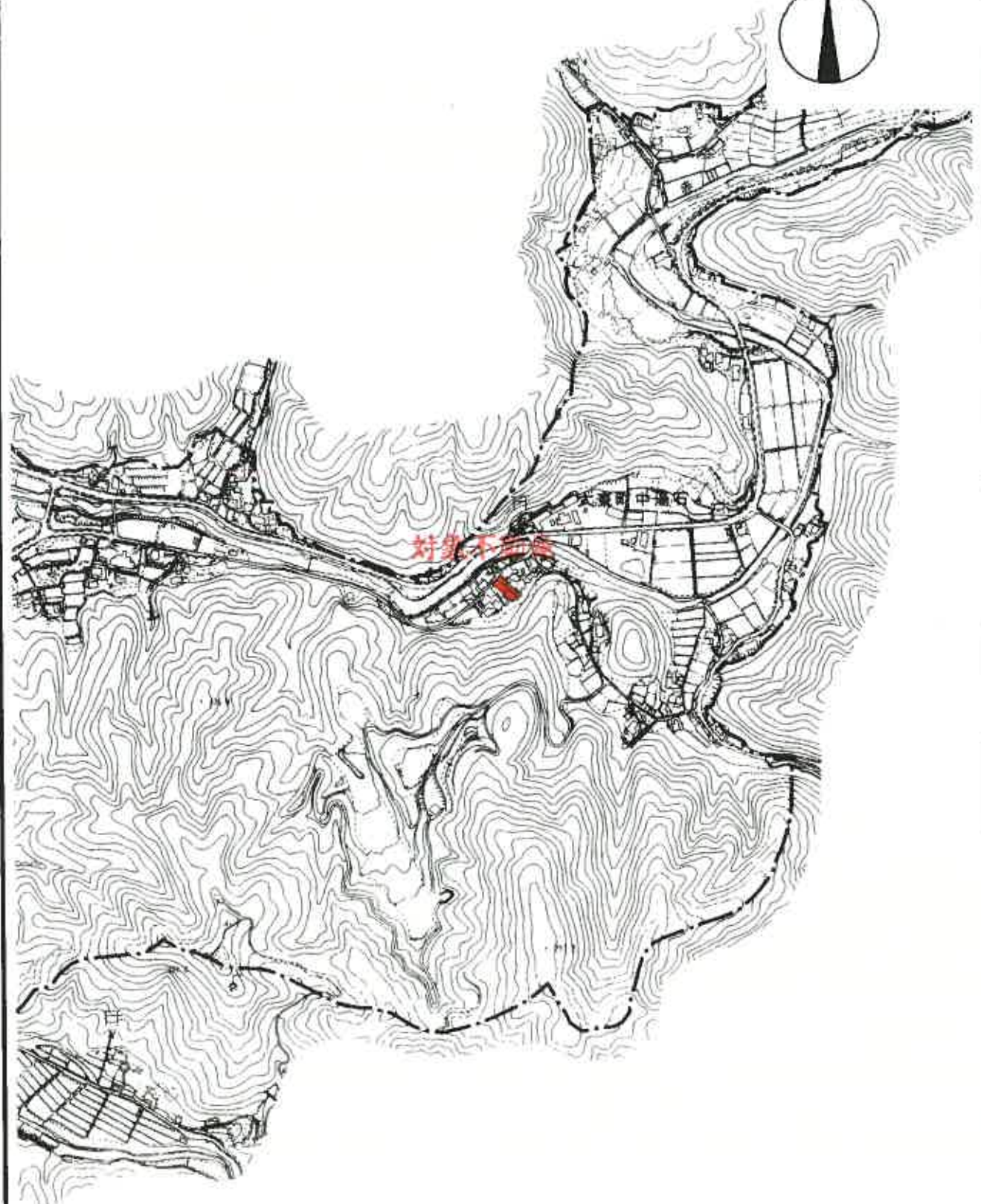
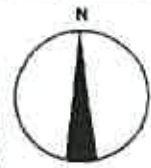
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当って参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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



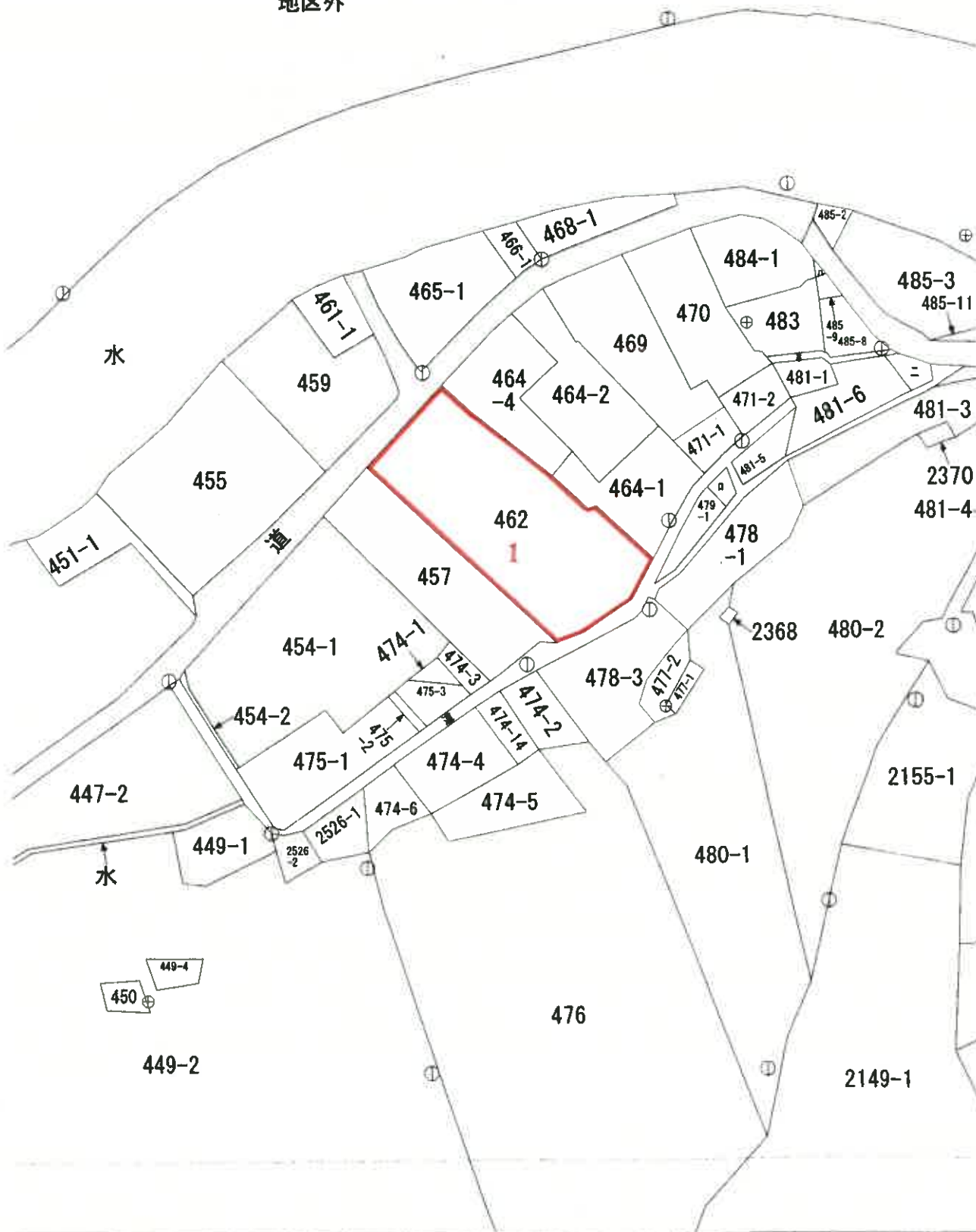
雲南市役所
「雲南都市計画総括図3」

公 図 写

縮尺 1 / 1,000



地区外



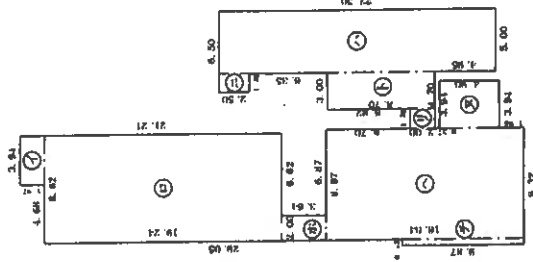
建物図面

家屋番号 46ノ番の1

建物の所在 雲南市大東町中湯石462番地

各階平面図

1階

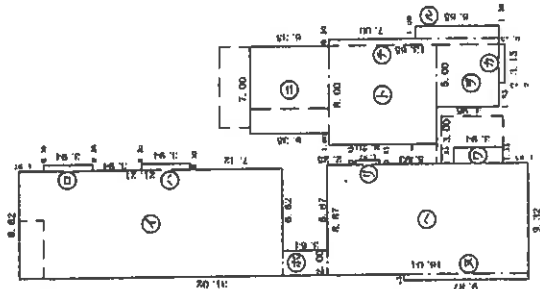


求積表

①	3.94 x 1.97	=	7.7618
②	8.62 x 19.24	=	165.8488
③	5.00 x 22.50	=	112.5000
④	1.50 x 2.50	=	3.7500
⑤	2.00 x 3.64	=	7.2800
⑥	8.87 x 16.04	=	142.2748
⑦	3.00 x 8.70	=	26.1000
⑧	0.45 x 9.87	=	4.4415
⑨	1.70 x 2.00	=	3.4000
⑩	3.94 x 4.90	=	19.3060
計		=	492.6620

床面積 492.66 m²

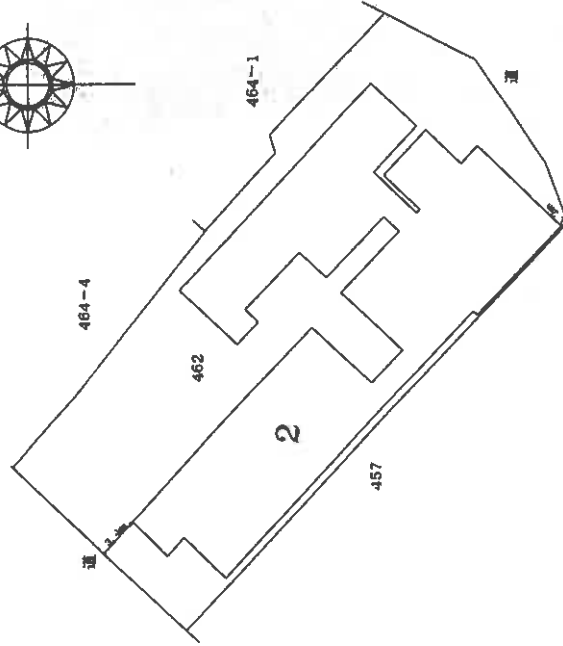
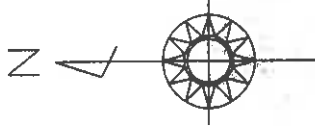
2階



求積表

①	8.62 x 21.21	=	182.8302
②	0.50 x 3.94	=	1.9700
③	0.50 x 3.94	=	1.9700
④	7.00 x 6.35	=	44.4500
⑤	2.00 x 3.64	=	7.2800
⑥	8.87 x 16.04	=	142.2748
⑦	8.00 x 8.70	=	69.6000
⑧	0.50 x 13.65	=	6.8250
⑨	0.35 x 1.97	=	0.6895
⑩	0.45 x 9.87	=	4.4415
⑪	1.00 x 6.65	=	6.6500
⑫	5.00 x 4.95	=	24.7500
⑬	1.35 x 3.94	=	5.3190
⑭	3.15 x 0.45	=	1.4175
計		=	500.4675

床面積 500.46 m²



B4 → A4 81%に縮小

作成者 土屋調査士 土屋

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(平成26年9月10日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

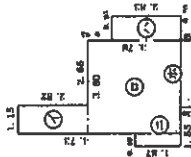
建物図面
各階平面図

家屋番号 462番の2

建物の所在 雲南市大東町中郷石462番地

各階平面図

1階

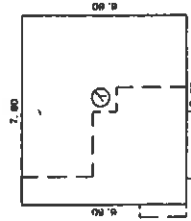


求積表

①	1.15 x 2.82	=	3.2430
②	3.80 x 3.78	=	14.3640
③	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

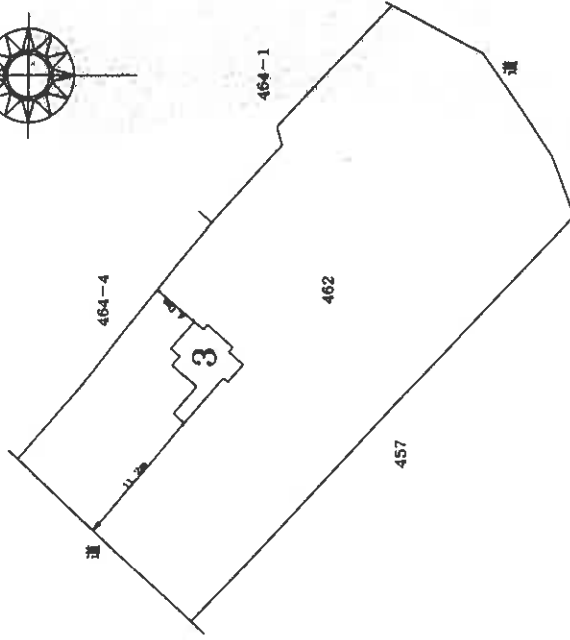
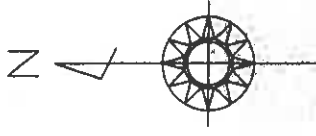
2階・3階
(各階同型)



求積表

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

床面積 50.16 m²



(白黒複製)

作成者

土地調査士
家屋

(平成 26 年 9 月 10 日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

B4 → A4 81%に縮小