

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 4 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 9 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 4 日 午後 1 時 1 0 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 1 0 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 5 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 8 年 8 月 1 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



4513*

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）
1～6	1,490,000 1,192,000	一括	298,000	46,323	0
1	170,000				
2	510,000				
3	80,000				
4	310,000				
5	310,000				
6	110,000				



11

物 件 目 録

1 所 在 出雲市平田町字御茶屋町 9 0 3 番地 1 1

家屋 番号 9 0 3 番 1 1

種 類 工場兼事務所

構 造 鉄骨造アルミニューム板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 7 . 7 3 平方メートル
2 階 1 0 8 . 3 3 平方メートル

所有者 有限会社川上開栄堂商店

工場抵当法が適用されると認められる機械器具等は、別紙工場供用物件目録のとおり

2 所 在 出雲市平田町字御茶屋町

地 番 9 0 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 1 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 出雲市平田町字御茶屋町

地 番 9 1 1 番 8

地 目 宅地

地 積 3 2 . 6 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 出雲市平田町字御茶屋町

地 番 8 9 2 番 1 6



11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 128.66 平方メートル

所有者 A

5 所 在 出雲市平田町字御茶屋町892番地16

家屋 番号 892番16

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 45.45 平方メートル
2階 33.05 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場

構 造 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約84 平方メートル
2階 約28 平方メートル

所有者 A

工場抵当法が適用されると認められる機械器具等は、別紙工場供用物件目録のとおり

6 所 在 出雲市平田町字御茶屋町892番地16

家屋 番号 892番16の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 13.22 平方メートル



11

物 件 目 録

2階 13.22平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約22平方メートル
	2階	約18平方メートル

所有者 A



(別紙)

工場供用物件目録

No.	種類(機種)	数量又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	型式	記号番号	現設置場所
1	自動運行窯	1台	株式会社久販	昭和43年4月	T2-30	T190	物件1建物
2	小型ガス蒸し機	1台	橋田機工株式会社	2015年3月	HS-2	21-033	物件5建物
3	ミキサー	1台	株式会社押切機械製作所	昭和33年	不明	不明	物件5建物



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 6年 9月10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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 5, 6】

本件各物件の各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。



11

物 件 目 録

1 所 在 出雲市平田町字御茶屋町903番地11

家屋 番号 903番11

種 類 工場兼事務所

構 造 鉄骨造アルミニューム板葺2階建

床 面 積 1階 107.73平方メートル
2階 108.33平方メートル

所有者 有限会社川上開栄堂商店

工場抵当法が適用されると認められる機械器具等は、別紙工場供用物件目録のとおり

2 所 在 出雲市平田町字御茶屋町

地 番 903番11

地 目 宅地

地 積 119.14平方メートル

所有者 A

3 所 在 出雲市平田町字御茶屋町

地 番 911番8

地 目 宅地

地 積 32.67平方メートル

所有者 A

4 所 在 出雲市平田町字御茶屋町

地 番 892番16

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 128.66 平方メートル

所有者 A

5 所 在 出雲市平田町字御茶屋町892番地16

家屋 番号 892番16

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 45.45 平方メートル
2階 33.05 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場

構 造 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約84 平方メートル
2階 約28 平方メートル

所有者 A

工場抵当法が適用されると認められる機械器具等は、別紙工場供用物件目録のとおり

6 所 在 出雲市平田町字御茶屋町892番地16

家屋 番号 892番16の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 13.22 平方メートル



物 件 目 録

2階 13.22平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約22平方メートル
	2階	約18平方メートル

所有者 A



11

(別紙)

工場供用物件目録

No.	種類(機種)	数量又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	型式	記号番号	現設置場所
1	自動運行窯	1台	株式会社久販	昭和43年4月	T2-30	1190	物件1建物
2	小型ガス蒸し機	1台	橋田機工株式会社	2015年3月	HS-2	21-033	物件5建物
3	ミキサー	1台	株式会社押切機械製作所	昭和33年	不明	不明	物件5建物



令和6年(ケ)第 2号
令和6年 2月 16日受理
令和6年 4月 17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 出雲市平田町字御茶屋町 9 0 3 番地 1 1

家屋 番号 9 0 3 番 1 1

種 類 工場兼事務所

構 造 鉄骨造アルミニューム板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 7 . 7 3 平方メートル
2 階 1 0 8 . 3 3 平方メートル

所有者 有限会社川上開栄堂商店

2 所 在 出雲市平田町字御茶屋町

地 番 9 0 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 1 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 出雲市平田町字御茶屋町

地 番 9 1 1 番 8

地 目 宅地

地 積 3 2 . 6 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 出雲市平田町字御茶屋町

地 番 8 9 2 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 2 8 . 6 6 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 出雲市平田町字御茶屋町892番地16

家屋 番号 892番16

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 45.45平方メートル
2階 33.05平方メートル

所有者 A

6 所 在 出雲市平田町字御茶屋町892番地16

家屋 番号 892番16の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 13.22平方メートル
2階 13.22平方メートル

所有者 A



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	島根県出雲市平田町903番地11 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件 2, 3, 4		
現況地目	☒ 宅地(物件 2, 3, 4) ☐ 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	☒ 物件5, 6建物敷地部分について、 ☒ 土地所有者(A) ☒ 物件1建物敷地部分について、 ☒ その他の者(有限会社川上開栄堂商店) ☒ 占有権限は無償の使用借である ☒ 上記の者らが本土地上に各建物を所有し、占有している		
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 1, 5, 6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点異なる 物件5 ☒ 種類: 居宅・工場 ☒ 構造: 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階約84㎡ 2階約28㎡ 物件6 ☐ 種類: 居宅 ☐ 構造: 木造瓦葺2階建 ☒ 床面積: 1階約22㎡ 2階約18㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
占有者及び占有状況	☒ 物件1建物は、所有者有限会社川上開栄堂商店が、工場として占有している。 ☒ 物件5, 6建物は、所有者Aが居宅として占有している		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	本件各土地の境界については、前は争いもありましたが、現在の状況で落ち着き、長年この状態です。 庭の部分（写真6）も、長年私が庭として使っています。 物件4土地の西側部分はカギ状に曲がっています。 物件1建物は有限会社川上開栄堂商店がパンを造っていましたが、破産となり、現在は稼働していません。 自動運行窯、小型ガス蒸し機、ミキサーは同社の所有で、まだ使えると思います。 冷蔵庫2台、ハイスピードミキサー、分割丸め機は、リース物件で会社は所有していません。 物件5、6建物には家族で住んでいます。 物件1、6建物の2階部分に雨漏りがあります（写真22、32）。

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のため不正確であり、地積測量図もない。建物図面の土地の形状、周辺土地の地積測量図、市役所の地番図を参考に現地と照合したが、概ね一致はしているが、一致していない部分もある。そこで、現地の状況を可能な限り計測して、土地建物位置関係図を作製した。しかし、あくまで簡易な計測による結果であり、本件各土地の正確な境界、形状、面積等を明らかにするには専門家による正式な測量が必要である。

物件2, 3, 4土地は一体の土地で、本件各建物の敷地となっている。物件3土地には建物は建っていないが、現況建物の建ぺい率が不足する関係から建物敷地に加えるのが妥当である(ただ、物件3土地を加えても、建ぺい率は満たしていないとみられる。)

物件5, 6建物は増減築されて変化しており、物件1建物も合わせて全体に接着した状態になっている。

物件4土地の西側のカギ状の部分は、その形状から892番23, 892番24各土地が存すると推定する(土地建物位置関係図参照)。同土地らの地積測量図はなく形状等が不明であるが、物件5建物の建物平面図(12枚目)等からはこれらの土地がもう少し南北に短く、東西に長くなっており、物件4土地の庭に西側から入り込んでいる可能性もある。しかし、各土地の登記上の合計地積は8,75㎡であり、このカギ状の部分の地積に近似しており、境界には古いコンクリートブロックが設置してあり、境界は長年この状態であることから、892番23, 892番24土地の位置は、土地建物位置関係図のとおりと推定するのが合理的と考えられる。しかし、前記資料と異なるため、この付近の境界については明確とは言えない。

物件3土地は地積測量図があり、現地ではほぼそれに一致し、Aが管理する土地が存した。しかし、その位置については、物件4土地の南側に存するも、現地では東側にずれており、物件4土地ともわずかに一部が接続している状態で、この位置が正当かは明確にはわからない。

物件1建物内の工場抵当物件の対象となる動産等は、別紙目録記載のとおりである(15, 16枚目)。なお、リース物件について、契約資料は確認できなかったが、Aの申告に基づき対象から除いた。

(接道)

物件2土地は幅員約5mの市道に接している。

(注釈)

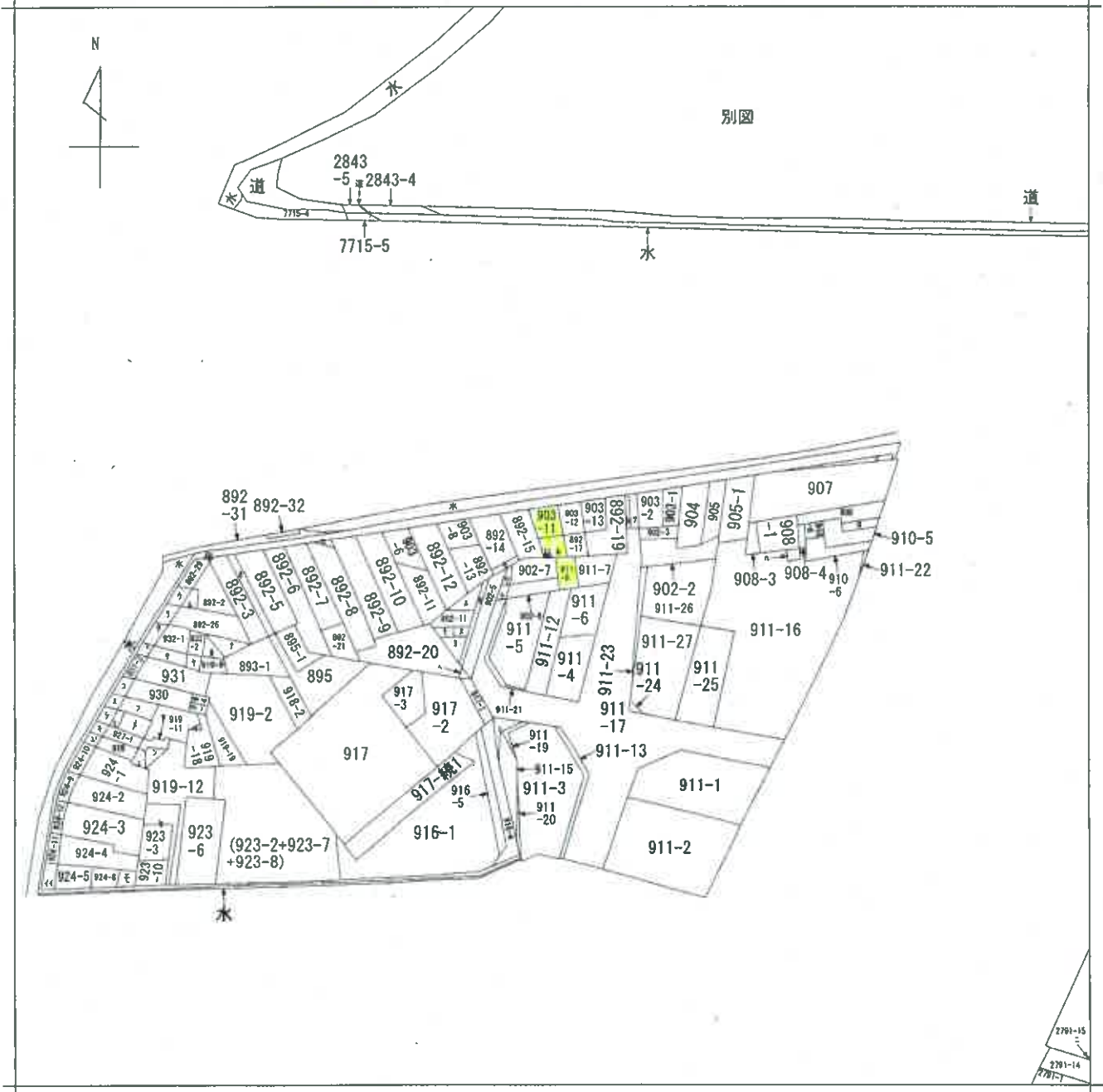
本報告書は、あくまでも現況調査時に関係人等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(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2月21日(水) 8:30 ~8:50	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
同 日 9:20 ~9:35	松江地方法務局出雲支 局(1)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R6年2月28日(水) 11:25 ~11:30	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同 日 11:30 ~11:40	携帯電話	電話(A)
R6年2月29日(木) 9:00 ~9:15	松江地方法務局出雲支 局(2)	閉鎖登記簿謄本取得
R6年3月25日(月) 13:50 ~15:40	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
R6年3月28日(木) 16:45 ~17:05	物件所在地(4)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談
R6年3月29日(金) 9:05 ~9:15	松江地方法務局出雲支 局(3)	隣地図面、登記簿調査
(特記事項)		

イ 907-1 ハ 908-7 ニ 909-15 ト 892-23 リ 892-25 ル 902-12
 910-7 2791-24 892-22 892-24 902-10 つづく



請 求 部	所 在	出雲市平田町字御茶屋町				地 番	892番16			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区		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)	昭和56年4月1日		補 記 事 項		

縮小約70%
 (A3→A4に縮小)

902-13
 902-14
 902-4
 902-8
 902-9
 903-15
 903-16
 903-3
 919-3
 919-1
 892-27
 892-1
 892-28
 892-30
 892-4
 932-5
 932-続1
 932-4
 7715-6
 929-1
 930-2
 929-2
 919-17
 919-9
 932-3
 927-2
 926-2
 928-続1
 928
 928-2
 911-14
 924-7
 923-4
 919-13
 919-10
 924-13
 道

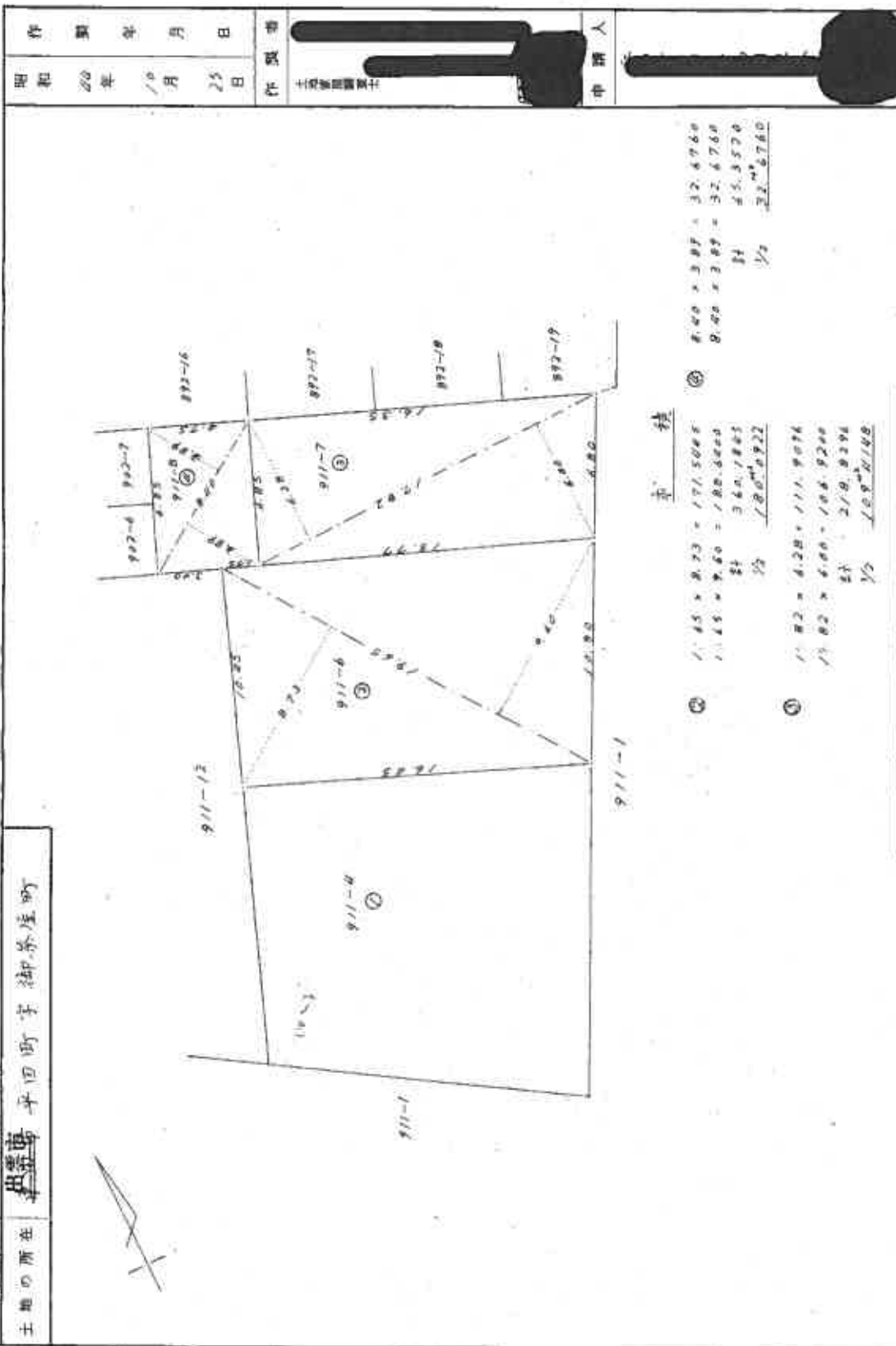
登記年月日：昭和44年10月28日

① 911-4-6~8
911-4-6
911-4-7
911-4-8

地 積 測 量 図

地 911-4
土地の所在 出雲市 平田町字 御茶屋町

84.10.28



縮尺 1/200

0235058

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和42年2月9日

542.2.9

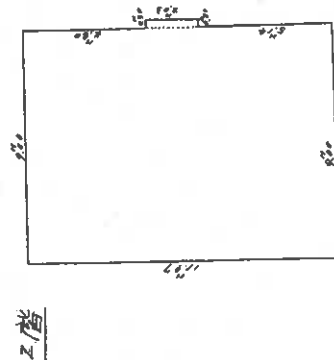
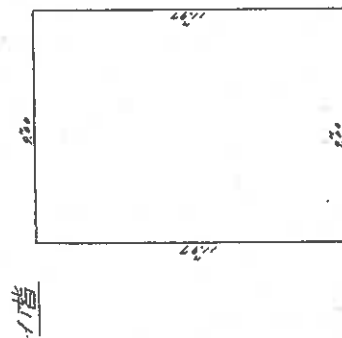
家屋番号

903-211

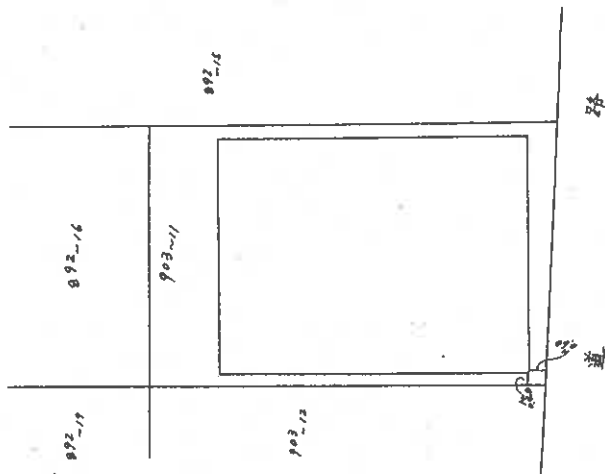
建物の所在

平田市平田町字御茶屋町903番地、
出雲市

各階平面図



建物図面



製作年月日 昭和42年2月5日	製作者 土佐建築士	申請人 [Redacted]
--------------------	--------------	-------------------

縮尺 1/200

0047813

登記年月日：昭和42年2月9日

942.2.9

892-16

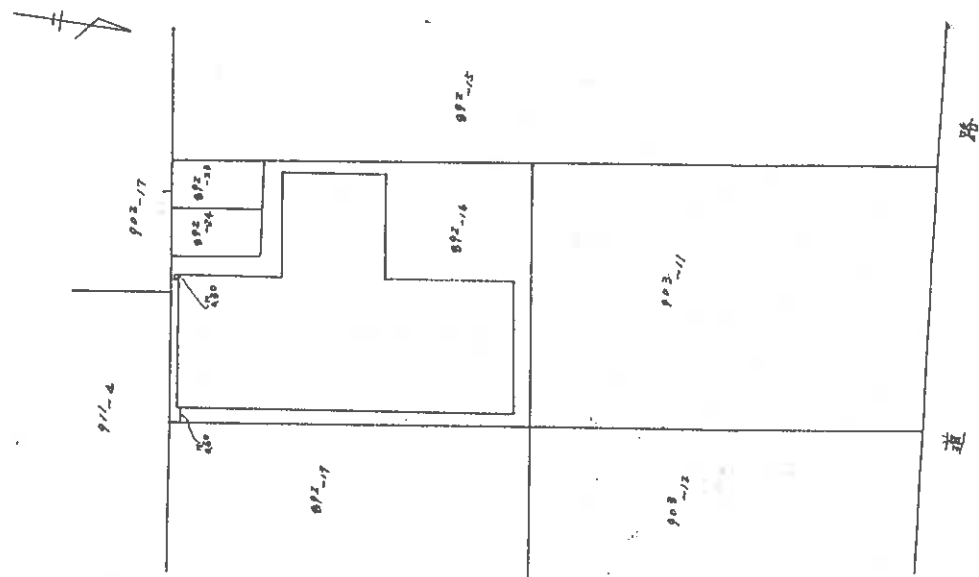
平田町字御茶屋町892番地
出雲市

建物階平面図

家屋番号

建物の所在

製作年月日	昭和42年2月9日	製作者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]		



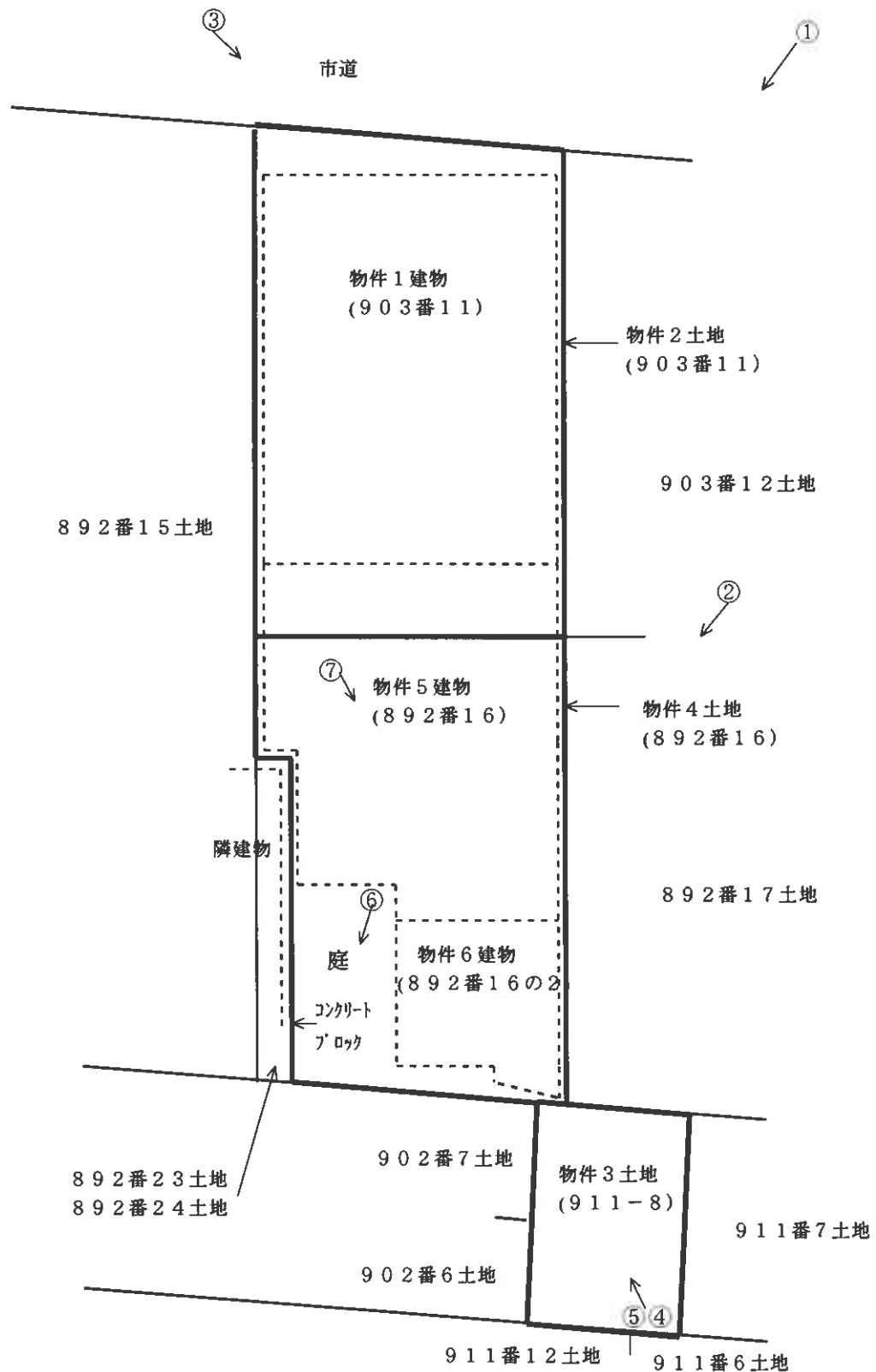
縮尺 1/200

0047809

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。



物件1，5，6建物は接着している。

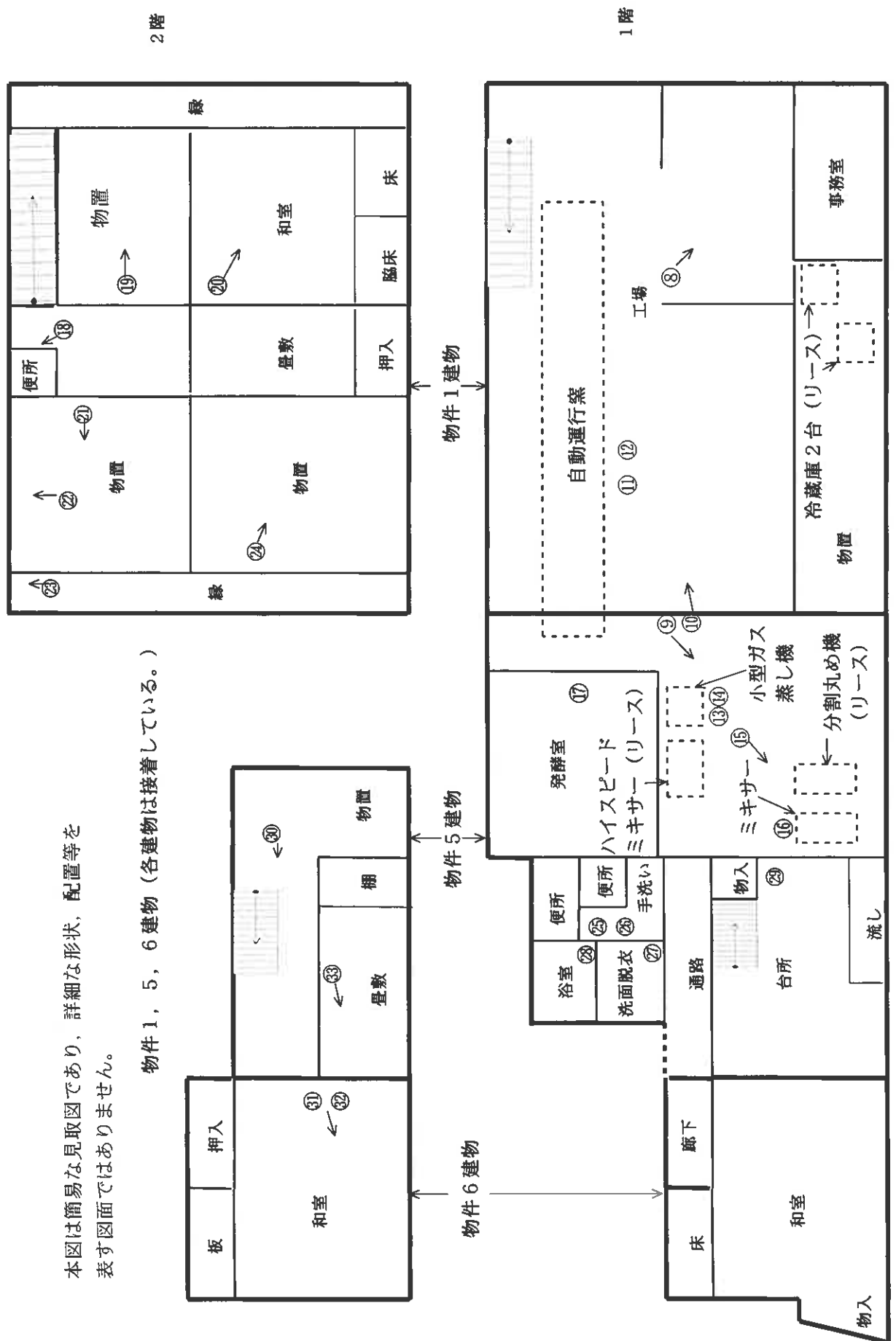
○ 写真番号，撮影位置

建 物 間 取 図(見取図)

○ = 写真番号, 撮影位置

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1, 5, 6建物 (各建物は接着している。)



(別紙)

工場抵当法が適用されると認められる機械器具目録

(□3条目録あり ■3条目録なし)

No.	種類(機種)	数量又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	型式	記号番号	現設置場所	状況	予備
1	自動運行窯	1台	株式会社久販	昭和43年4月	T2-30	1190	物件1建物	経年しているが使用は可能	
2	小型ガス蒸し機	1台	橋田機工株式会社	2015年3月	HS-2	21-033	物件5建物	使用可能	
3	ミキサー	1台	株式会社押切機械製作所	昭和33年	不明	不明	物件5建物	経年しているが使用は可能	
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									

(別紙)

工場抵当法の適用がないとみられる機械器具目録

(□3条目録あり ■3条目録なし)

No.	種類(機種)	数量又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	型式	記号番号	現設置場所	状況	予備
1	冷蔵庫	1台	大和冷機工業株式会社	不明	21LSS-EC	F2124434	物件1建物	使用可能	
2	冷蔵庫	1台	ホンザキ中国株式会社	不明	読み取れず	読み取れず	物件1建物	使用可能	
3	分割丸め機	1台	株式会社フジイ機械製作所	不明	不明	不明	物件5建物	使用可能	
4	ハイスピードミキサー	1台	株式会社青島精機製作所	不明	SA2	読み取れず	物件5建物	使用可能	
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									

写真1



写真2



写真3

物件1建物



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

株式会社久販

NewSD T2-30

No 1190

DATE 43-4

とある



写真13

小型ガス蒸し機



写真14



写真15



写真16

ミキサーのプレート



写真17

発酵室



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22

天井に雨漏りとみられる
しみがある。



写真23

雨漏りで天井の板が緩
くなったとのこと。



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30



写真31



写真32

雨漏りで天井が破れている。



写真33



令和6年（ケ）第2号

令和7年12月1日評 価

松江地方裁判所 御中

評 価 書（補充書）

評価人 不動産鑑定士

福田満信^印

第1 評価額

一括価格	
金 1,490,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金 170,000円
物件2(土地)	金 510,000円
物件3(土地)	金 80,000円
物件4(土地)	金 310,000円
物件5(建物)	金 310,000円
物件6(建物)	金 110,000円

- ①一括価格は、物件1から6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2から4の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1、物件5及び物件6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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	出雲市平田町字御茶屋町903番地11 903番11 工場兼事務所 鉄骨造アルミニウム板葺2階建 1階 107.73㎡ 2階 108.33㎡	同 左																																								
2	所 在 地 地 地 目 地 積	出雲市平田町字御茶屋町 903番11 宅地 119.14㎡	同 左																																								
3	所 在 地 地 地 目 地 積	出雲市平田町字御茶屋町 911番8 宅地 32.67㎡	同 左																																								
4	所 在 地 地 地 目 地 積	出雲市平田町字御茶屋町 892番16 宅地 128.66㎡	同 左																																								
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	出雲市平田町字御茶屋町892番地16 892番16 居宅 木造瓦葺2階建 1階 45.45㎡ 2階 33.05㎡	居宅・工場 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約 84㎡ 2階 約 28㎡																																								
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	出雲市平田町字御茶屋町892番地16 892番16の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 13.22㎡ 2階 13.22㎡	1階 約 22㎡ 2階 約 18㎡																																								
番号	特記事項																																										
・ 物件1建物と物件2敷地とは所有者を異にしているが、敷地の利用権原は同族関係における無償の使用貸借契約である。 ・ 物件1建物、物件5建物及び物件6建物は現況一体利用されている。 ・ 物件5建物において、ペット(犬)が室内で飼育されている。 ・ 物件5及び物件6建物は老朽化した建物であり、建物の一部に雨漏りによる傷みが認められる。 ・ 物件1及び物件5建物内にある機械・器具は下記の通りであるが、老朽化しており市場価値は認められない。なお、リース契約による機械・器具は評価に際して考慮外とした。 <table><thead><tr><th>符号</th><th>名 称</th><th>数 量</th><th>製 作</th><th>型式・機械番号等</th></tr></thead><tbody><tr><td>a</td><td>自動運行窯</td><td>1</td><td>(株)久販</td><td>T2-30 1190</td></tr><tr><td>b</td><td>小型ガス蒸し機</td><td>1</td><td>橋田機工(株)</td><td>HS-2 21-033</td></tr><tr><td>c</td><td>ミキサー</td><td>1</td><td>(株)押切機械製作所</td><td>不明</td></tr><tr><td>d</td><td>冷蔵庫①</td><td>1</td><td>大和冷機工業(株)</td><td>21LSS-EC F2124434</td></tr><tr><td>e</td><td>冷蔵庫②</td><td>1</td><td>ホシザキ中国(株)</td><td>不明</td></tr><tr><td>f</td><td>分割丸め機</td><td>1</td><td>(株)フジイ機械製作所</td><td>不明</td></tr><tr><td>g</td><td>ハイスピードミキサー</td><td>1</td><td>(株)青島精機製作所</td><td>SA2</td></tr></tbody></table> (注)符号d, e, f, gはリース契約による機械である。				符号	名 称	数 量	製 作	型式・機械番号等	a	自動運行窯	1	(株)久販	T2-30 1190	b	小型ガス蒸し機	1	橋田機工(株)	HS-2 21-033	c	ミキサー	1	(株)押切機械製作所	不明	d	冷蔵庫①	1	大和冷機工業(株)	21LSS-EC F2124434	e	冷蔵庫②	1	ホシザキ中国(株)	不明	f	分割丸め機	1	(株)フジイ機械製作所	不明	g	ハイスピードミキサー	1	(株)青島精機製作所	SA2
符号	名 称	数 量	製 作	型式・機械番号等																																							
a	自動運行窯	1	(株)久販	T2-30 1190																																							
b	小型ガス蒸し機	1	橋田機工(株)	HS-2 21-033																																							
c	ミキサー	1	(株)押切機械製作所	不明																																							
d	冷蔵庫①	1	大和冷機工業(株)	21LSS-EC F2124434																																							
e	冷蔵庫②	1	ホシザキ中国(株)	不明																																							
f	分割丸め機	1	(株)フジイ機械製作所	不明																																							
g	ハイスピードミキサー	1	(株)青島精機製作所	SA2																																							

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2, 3, 4)

位置・交通	一畑電車北松江線「雲州平田」駅の北方・道路距離約700m 最寄バス停「袋町」の東方・道路距離約350m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	店舗等が介在する古くからの住宅地域であり、標準的使用は100㎡～200㎡程度の敷地に低層住宅敷地としての利用である。	
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 第2種住居地域 60 % 200 % — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	280.47㎡ (3筆合計) やや不整形 間口約10m、奥行約33m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北側 幅員約5m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	☆後記の物件1, 5及び6建物の敷地として利用されている。 ☆隣地は店舗及び駐車場等である。 ☆発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 引込可(一部浄化槽利用)
特記事項	・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。 ・物件2, 物件3及び物件4土地合計面積280.47㎡に対し、物件1, 物件5及び物件6建物の1階部分の現況床面積合計213.73㎡であり、建築基準法の建ぺい率60%を超過しているため、既存不適格建築物と見込まれる。したがって、物件3土地は空地となっているものの、本件建物敷地の一部として一体不可分の土地で単独利用処分にならない土地である。	

2-1 建物の概況及び利用状況(物件1)

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12月10日 新築 経過年数: 59 年 経済的残存耐用年数: ほぼ満了
仕 様	構 造: 鉄骨造2階建 屋 根: アルミニューム板葺 外 壁: 亜鉛メッキ鋼板、タイル等 内 壁: ボード張り、プリント合板張り、繊維壁 天 井: ボード張り、竿縁天井等 床 : コンクリート、Pタイル、畳等 設 備: 電気、衛生、給排水 そ の 他: —
床面積(現況)	1階: 107.73㎡ 2階: 108.33㎡ 延床面積: 216.06㎡
現況用途等	現 況 用 途: 工場兼事務所 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	工場建物としては普通品等である。
保守管理の状態	老朽化しており、保守管理の状態に劣るため、市場価値の低い建物である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 物件1建物の敷地利用権原は、無償の使用貸借契約である。 ・ 物件1, 物件5及び物件6建物は現況一体的に利用されており、全体敷地に対して建物建付面積合計が建築基準法の建ぺい率を超過し既存不適格建物の状態にあると見込まれる。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

2-2 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： 詳細不明(昭和41年以前) 経過年数： 59 年以上 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板 内 壁： プリント合板等 天 井： ボード張り 床： コンクリート、板等 設 備： 電気、衛生、給排水 そ の 他： —
床面積(現況)	1階： 約 84㎡ 2階： 約 28㎡ 延床面積： 約 112㎡
現況用途等	現 況 用 途： 居宅・工場 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	使用資材の品等に劣る建物である。
保守管理の状態	老朽化して保守管理の状態に劣り、市場価値が著しく低い建物である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 物件5建物内でペット(犬)が飼育されている。 ・ 物件1, 物件5及び物件6建物は現況一体的に利用されており、全体敷地に対して建物建付面積合計が建築基準法の建ぺい率を超過し既存不適格建物の状態にあると見込まれる。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

2-3 建物の概況及び利用状況(物件6)

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： 詳細不明(昭和41年以前) 経過年数： 59 年以上 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 瓦葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板 内 壁： プリント合板、塗壁 天 井： 竿縁天井等 床： 畳、板等 設 備： 電気 そ の 他： —
床面積(現況)	1階： 約 22㎡ 2階： 約 18㎡ 延床面積： 約 40㎡
現況用途等	現 況 用 途： 居宅 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	使用資材の品等に劣る建物である。
保守管理の状態	老朽化して保守管理の状態に劣り、市場価値が著しく低い建物である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 物件1, 物件5及び物件6建物は現況一体的に利用されており、全体敷地に対して建物建付面積合計が建築基準法の建ぺい率を超過し既存不適格建物の状態にあると見込まれる。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

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2から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
2	24,800	0.80	119.14	0.80	1,891,000
3	24,800	0.80	32.67	0.80	519,000
4	24,800	0.80	128.66	0.80	2,042,000
合計					4,452,000

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)-10

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
28,800円/㎡	$\frac{99.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116}$	24,800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: 画地補正率を考慮した。

◇ 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2から4の個別的要因

物件番号	2	3	4
規 模	0.95	0.95	0.95
形 状	0.93	0.93	0.93
奥行長大	0.90	0.90	0.90
相乗積	0.80	0.80	0.80

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1, 5, 6)

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
1	170,000	216.06	0.01	367,000
5	135,000	112.00	0.005	76,000
6	110,000	40.00	0.005	22,000
合計				465,000

ウ 現価率

経過年数 a(概数)	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	現価率
59年	0年	59年	5%	80%	0.01
59年	0年	59年	5%	90%	0.005
59年	0年	59年	5%	90%	0.005

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

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
2	1,891,000	0.10	法定地上権不成立	189,000
3	519,000	0.50	法定地上権	260,000
4	2,042,000	0.50	法定地上権	1,021,000
法定地上権合計				1,281,000

イ 土地利用権等割合： 物件2土地については、法定地上権が成立しないと判断されるので、敷地利用権として10%の権利割合を適用した。物件3及び4土地については、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

(端数調整)

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	367,000	+189,000	1.00	0.50	0.60	170,000
2	1,891,000	-189,000		0.50	0.60	510,000
3	519,000	-260,000		0.50	0.60	80,000
4	2,042,000	-1,021,000		0.50	0.60	310,000
5	76,000	+948,000	1.00	0.50	0.60	310,000
6	22,000	+333,000	1.00	0.50	0.60	110,000
一括価格(合計)						1,490,000

※法定地上権配分： 法定地上権合計額 1,281,000円の配分については、物件5と物件6の延床面積比率(74:26)により、物件5は948,000円、物件6は333,000円に配分した。

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 最近の経済環境の状態、地域的特性及び売却経過の実績等も総合考慮して-50%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 地価調査価格 [出雲(県)-10]

所 在 : 出雲市平田町字大倉2785番5
価 格 : 28,800円/㎡
位 置 : 一畑電車北松江線「雲州平田」駅の北方道路距離約650m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 130㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 西方幅員約7.3m舗装市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(60%, 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	1,635,104円	
課税面積	215.46㎡	(1㎡当り 7,589円)
物件2	2,073,036円	
課税面積	119.14㎡	(1㎡当り 17,400円)
物件3	568,458円	
課税面積	32.67㎡	(1㎡当り 17,400円)
物件4	2,238,684円	
課税面積	128.66㎡	(1㎡当り 17,400円)
物件5合計	268,047円	
課税面積合計	56.02㎡	(1㎡当り 4,785円)
物件6	138,551円	
課税面積	40.37㎡	(1㎡当り 3,432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

提出済み評価書参照

以上

令和6年(ケ)第2号
令和6年3月25日現地調査
令和6年4月16日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福田満信 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1(建物)	金 560,000円
物件2(土地)	金 1,030,000円
物件3(土地)	金 160,000円
物件4(土地)	金 620,000円
物件5(建物)	金 660,000円
物件6(建物)	金 230,000円

- ①一括価格は、物件1から6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2から4の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1、物件5及び物件6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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	出雲市平田町字御茶屋町903番地11 903番11 工場兼事務所 鉄骨造アルミニューム板葺2階建 1階 107.73㎡ 2階 108.33㎡	同 左																																								
2	所 在 地 地 地 目 地 積	出雲市平田町字御茶屋町 903番11 宅地 119.14㎡	同 左																																								
3	所 在 地 地 地 目 地 積	出雲市平田町字御茶屋町 911番8 宅地 32.67㎡	同 左																																								
4	所 在 地 地 地 目 地 積	出雲市平田町字御茶屋町 892番16 宅地 128.66㎡	同 左																																								
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	出雲市平田町字御茶屋町892番地16 892番16 居宅 木造瓦葺2階建 1階 45.45㎡ 2階 33.05㎡	居宅・工場 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約 84㎡ 2階 約 28㎡																																								
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	出雲市平田町字御茶屋町892番地16 892番16の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 13.22㎡ 2階 13.22㎡	1階 約 22㎡ 2階 約 18㎡																																								
番号	特記事項																																										
	・ 物件1建物と物件2敷地とは所有者を異にしているが、敷地の利用権原は同族関係における無償の使用貸借契約である。 ・ 物件1建物、物件5建物及び物件6建物は現況一体利用されている。 ・ 物件5建物において、ペット(犬)が室内で飼育されている。 ・ 物件5及び物件6建物は老朽化した建物であり、建物の一部に雨漏りによる傷みが認められる。 ・ 物件1及び物件5建物内にある機械・器具は下記の通りであるが、老朽化しており市場価値は認められない。なお、リース契約による機械・器具は評価に際して考慮外とした。 <table><thead><tr><th>符号</th><th>名 称</th><th>数 量</th><th>製 作</th><th>型式・機械番号等</th></tr></thead><tbody><tr><td>a</td><td>自動運行窯</td><td>1</td><td>(株)久販</td><td>T2-30 1190</td></tr><tr><td>b</td><td>小型ガス蒸し機</td><td>1</td><td>橋田機工(株)</td><td>HS-2 21-033</td></tr><tr><td>c</td><td>ミキサー</td><td>1</td><td>(株)押切機械製作所</td><td>不明</td></tr><tr><td>d</td><td>冷蔵庫①</td><td>1</td><td>大和冷機工業(株)</td><td>21LSS-EC F2124434</td></tr><tr><td>e</td><td>冷蔵庫②</td><td>1</td><td>ホシザキ中国(株)</td><td>不明</td></tr><tr><td>f</td><td>分割丸め機</td><td>1</td><td>(株)フジイ機械製作所</td><td>不明</td></tr><tr><td>g</td><td>ハイスピードミキサー</td><td>1</td><td>(株)青島精機製作所</td><td>SA2</td></tr></tbody></table> (注)符号d, e, f, gはリース契約による機械である。			符号	名 称	数 量	製 作	型式・機械番号等	a	自動運行窯	1	(株)久販	T2-30 1190	b	小型ガス蒸し機	1	橋田機工(株)	HS-2 21-033	c	ミキサー	1	(株)押切機械製作所	不明	d	冷蔵庫①	1	大和冷機工業(株)	21LSS-EC F2124434	e	冷蔵庫②	1	ホシザキ中国(株)	不明	f	分割丸め機	1	(株)フジイ機械製作所	不明	g	ハイスピードミキサー	1	(株)青島精機製作所	SA2
符号	名 称	数 量	製 作	型式・機械番号等																																							
a	自動運行窯	1	(株)久販	T2-30 1190																																							
b	小型ガス蒸し機	1	橋田機工(株)	HS-2 21-033																																							
c	ミキサー	1	(株)押切機械製作所	不明																																							
d	冷蔵庫①	1	大和冷機工業(株)	21LSS-EC F2124434																																							
e	冷蔵庫②	1	ホシザキ中国(株)	不明																																							
f	分割丸め機	1	(株)フジイ機械製作所	不明																																							
g	ハイスピードミキサー	1	(株)青島精機製作所	SA2																																							

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2, 3, 4)

位置・交通	一畑電車北松江線「雲州平田」駅の北方・道路距離約700m 最寄バス停「袋町」の東方・道路距離約350m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	店舗等が介在する古くからの住宅地域であり、標準的使用は100㎡～200㎡程度の敷地に低層住宅敷地としての利用である。	
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 第2種住居地域 60 % 200 % — —
画地条件	地形 間口 奥行 地勢	積 280.47㎡ (3筆合計) 状 やや不整形 間口約10m、奥行約33m 勢 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北側 幅員約5m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	☆後記の物件1, 5及び6建物の敷地として利用されている。 ☆隣地は店舗及び駐車場等である。 ☆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 引込可(一部浄化槽利用) (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	・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。 ・物件2, 物件3及び物件4土地合計面積280.47㎡に対し、物件1, 物件5及び物件6建物の1階部分の現況床面積合計213.73㎡であり、建築基準法の建ぺい率60%を超過しているため、既存不適格建築物と見込まれる。したがって、物件3土地は空地となっているものの、本件建物敷地の一部として一体不可分の土地で単独利用処分にならない土地である。	

2-1 建物の概況及び利用状況(物件1)

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12月10日 新築 経過年数: 57 年 経済的残存耐用年数: ほぼ満了
仕 様	構 造: 鉄骨造2階建 屋 根: アルミニューム板葺 外 壁: 亜鉛メッキ鋼板、タイル等 内 壁: ボード張り、プリント合板張り、繊維壁 天 井: ボード張り、竿縁天井等 床 : コンクリート、Pタイル、畳等 設 備: 電気、衛生、給排水 そ の 他: —
床面積(現況)	1階: 107.73㎡ 2階: 108.33㎡ 延床面積: 216.06㎡
現況用途等	現 況 用 途: 工場兼事務所 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	工場建物としては普通品等である。
保守管理の状態	老朽化しており、保守管理の状態に劣るため、市場価値の低い建物である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 物件1建物の敷地利用権原は、無償の使用貸借契約である。 ・ 物件1, 物件5及び物件6建物は現況一体的に利用されており、全体敷地に対して建物建付面積合計が建築基準法の建ぺい率を超過し既存不適格建物の状態にあると見込まれる。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

2-2 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： 詳細不明(昭和41年以前) 経過年数： 57 年以上 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板 内 壁： プリント合板等 天 井： ボード張り 床： コンクリート、板等 設 備： 電気、衛生、給排水 そ の 他： —
床面積(現況)	1階： 約 84㎡ 2階： 約 28㎡ 延床面積： 約 112㎡
現況用途等	現 況 用 途： 居宅・工場 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	使用資材の品等に劣る建物である。
保守管理の状態	老朽化して保守管理の状態に劣り、市場価値が著しく低い建物である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 物件5建物内でペット(犬)が飼育されている。 ・ 物件1, 物件5及び物件6建物は現況一体的に利用されており、全体敷地に対して建物建付面積合計が建築基準法の建ぺい率を超過し既存不適格建物の状態にあると見込まれる。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

2-3 建物の概況及び利用状況(物件6)

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： 詳細不明(昭和41年以前) 経過年数： 57 年以上 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 瓦葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板 内 壁： プリント合板、塗壁 天 井： 竿縁天井等 床： 畳、板等 設 備： 電気 そ の 他： —
床面積(現況)	1階： 約 22㎡ 2階： 約 18㎡ 延床面積： 約 40㎡
現況用途等	現 況 用 途： 居宅 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	使用資材の品等に劣る建物である。
保守管理の状態	老朽化して保守管理の状態に劣り、市場価値が著しく低い建物である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 物件1, 物件5及び物件6建物は現況一体的に利用されており、全体敷地に対して建物建付面積合計が建築基準法の建ぺい率を超過し既存不適格建物の状態にあると見込まれる。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

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2から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
2	25,000	0.80	119.14	0.80	1,906,000
3	25,000	0.80	32.67	0.80	523,000
4	25,000	0.80	128.66	0.80	2,059,000
合計					4,488,000

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)-10

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
29,000円/㎡	$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116}$	25,000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: 画地補正率を考慮した。

◇ 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2から4の個別的要因

物件番号	2	3	4
規 模	0.95	0.95	0.95
形 状	0.93	0.93	0.93
奥行長大	0.90	0.90	0.90
相乗積	0.80	0.80	0.80

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1, 5, 6)

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
1	170,000	216.06	0.02	735,000
5	135,000	112.00	0.01	151,000
6	110,000	40.00	0.01	44,000
合計				930,000

ウ 現価率

経過年数 a(概数)	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	現価率
57年	0年	57年	5%	60%	0.02
57年	0年	57年	5%	80%	0.01
57年	0年	57年	5%	80%	0.01

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
2	1,906,000	0.10	法定地上権不成立	191,000
3	523,000	0.50	法定地上権	262,000
4	2,059,000	0.50	法定地上権	1,030,000
法定地上権合計				1,292,000

イ 土地利用権等割合：物件2土地については、法定地上権が成立しないと判断されるので、敷地利用権として10%の権利割合を適用した。物件3及び4土地については、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

(端数調整)

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	735,000	+191,000	1.00	1.00	0.60	560,000
2	1,906,000	-191,000		1.00	0.60	1,030,000
3	523,000	-262,000		1.00	0.60	160,000
4	2,059,000	-1,030,000		1.00	0.60	620,000
5	151,000	+956,000	1.00	1.00	0.60	660,000
6	44,000	+336,000	1.00	1.00	0.60	230,000
一括価格(合計)						3,260,000

※法定地上権配分：法定地上権合計額 1,292,000円の配分については、物件5と物件6の延床面積比率(74:26)により、物件5は956,000円、物件6は336,000円に配分した。

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性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判定した。

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 地価調査価格 [出雲(県)-10]

所 在：出雲市平田町字大倉2785番5
価 格：29,000円/㎡
位 置：一畑電車北松江線「雲州平田」駅の北方道路距離約650m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：130㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：西方幅員約7.3m舗装市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域(60%, 200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	1,635,104円	
課税面積	215.46㎡	(1㎡当り 7,589円)
物件2	2,073,036円	
課税面積	119.14㎡	(1㎡当り 17,400円)
物件3	568,458円	
課税面積	32.67㎡	(1㎡当り 17,400円)
物件4	2,238,684円	
課税面積	128.66㎡	(1㎡当り 17,400円)
物件5合計	268,047円	
課税面積合計	56.02㎡	(1㎡当り 4,785円)
物件6	138,551円	
課税面積	40.37㎡	(1㎡当り 3,432円)

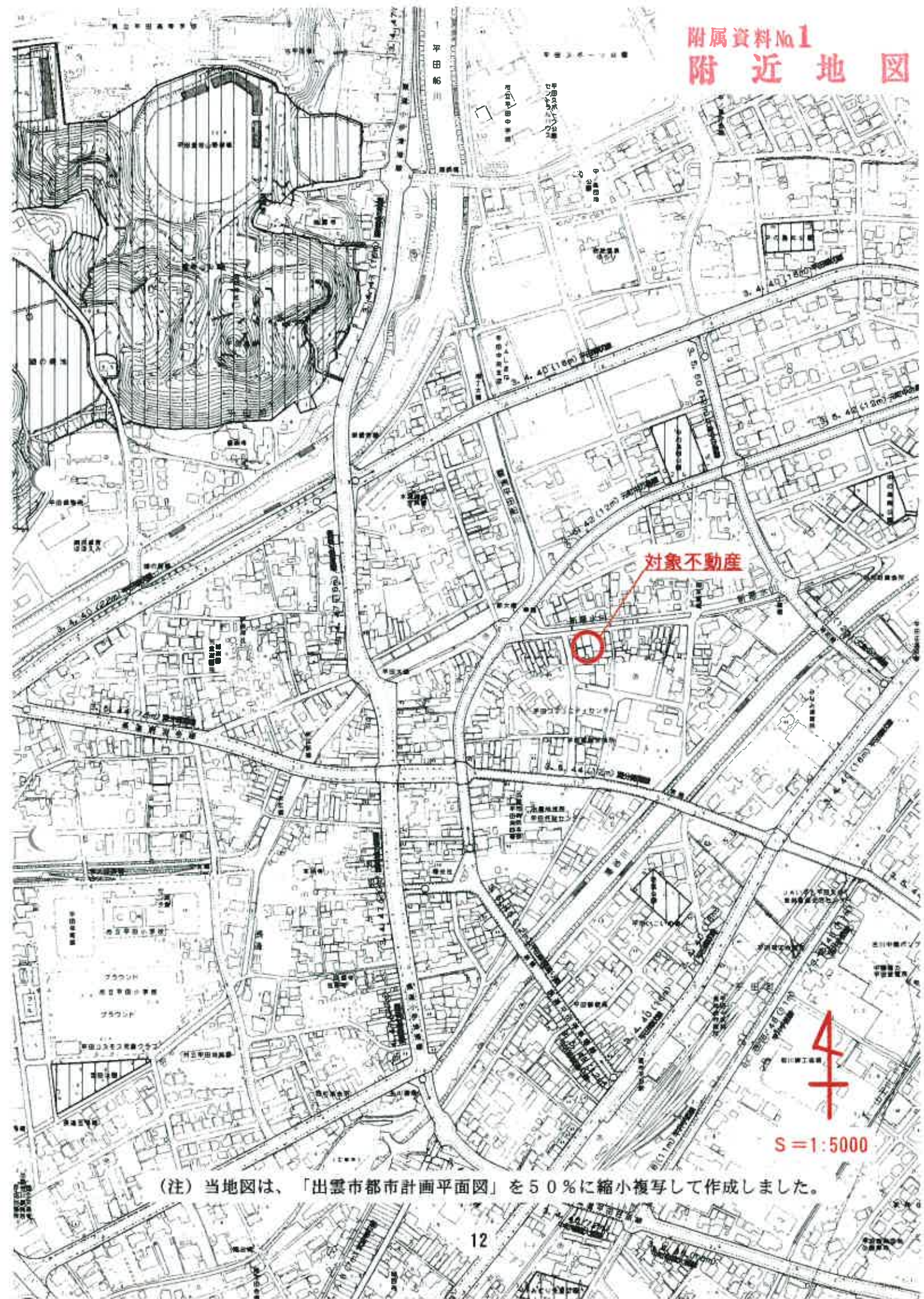
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 附近地図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面

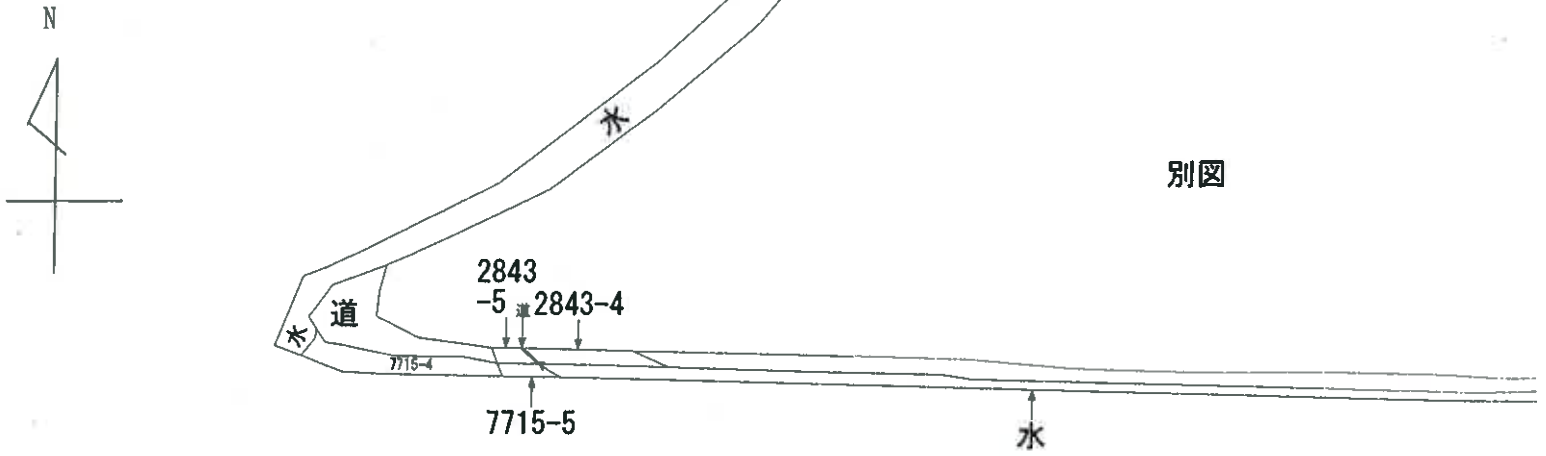
以上

附属資料No1
附近地図

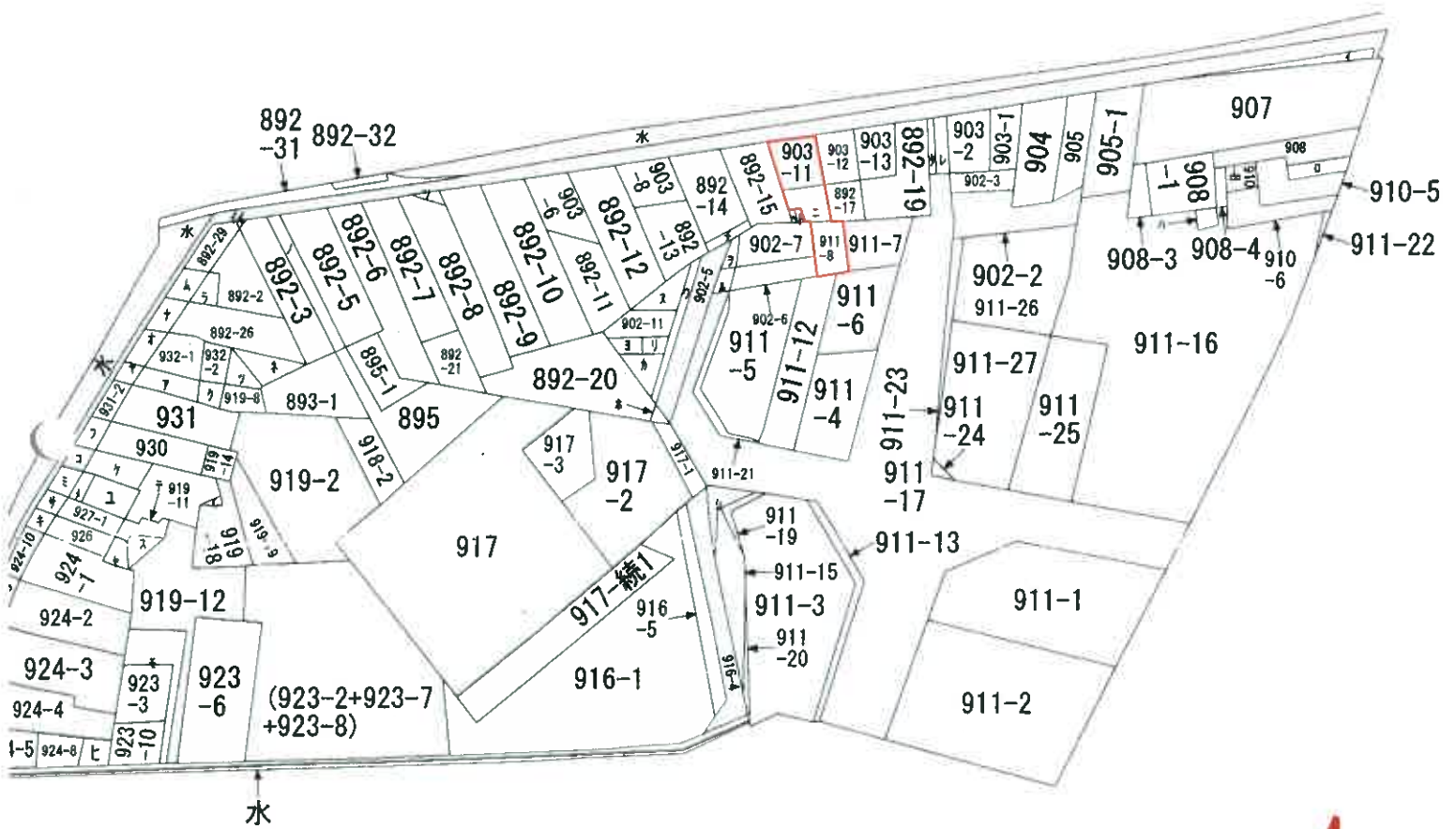


(注) 当地図は、「出雲市都市計画平面図」を50%に縮小複写して作成しました。

イ 907-1
ロ 910-7
ハ 908-7
ニ 892-16
ホ 892-22
ヘ 892-23
ト 892-24
チ 892-25
リ 902-10
ヌ 902-12
ル 902-13
つづく



別図



4

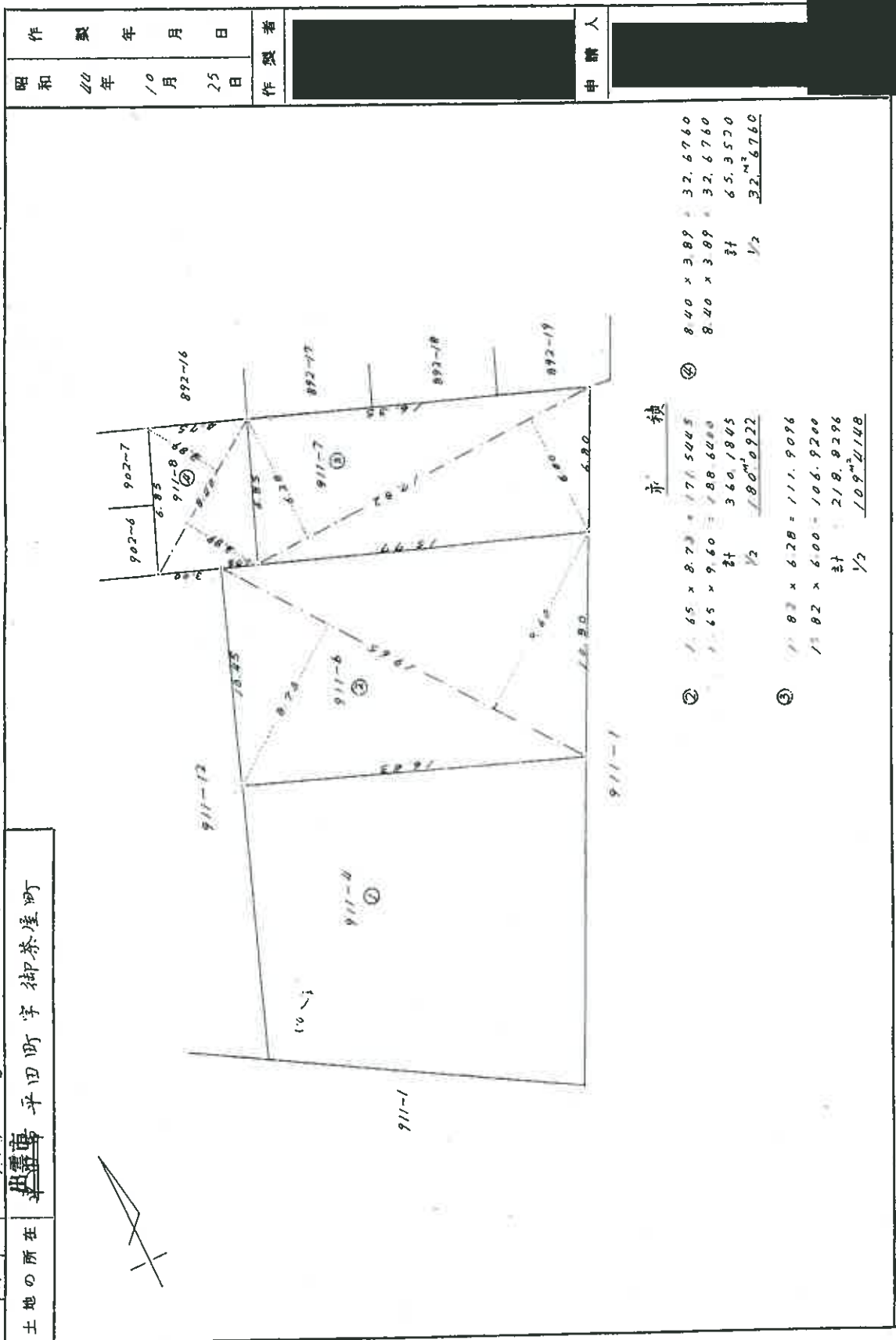
登記年月日：昭和44年10月28日

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。
〔松江地方務局出雲支局管轄〕
令和6年3月19日 松江地方務局

地 911-4 番 911-4, 6~8
土地の所在 出雲県 平田町字御茶屋町

地 積 測 量 図

944.10.28



縮 尺 1/200

0235058

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『地積測量図』を70%に縮小して作成しました。

登記年月日 昭和42年2月9日

542.2.9

家屋番号

903-11

建物の所在

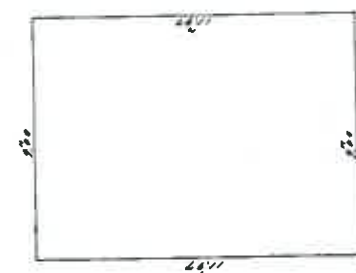
千葉県平田町字御茶屋町903番地

建物各階平面図

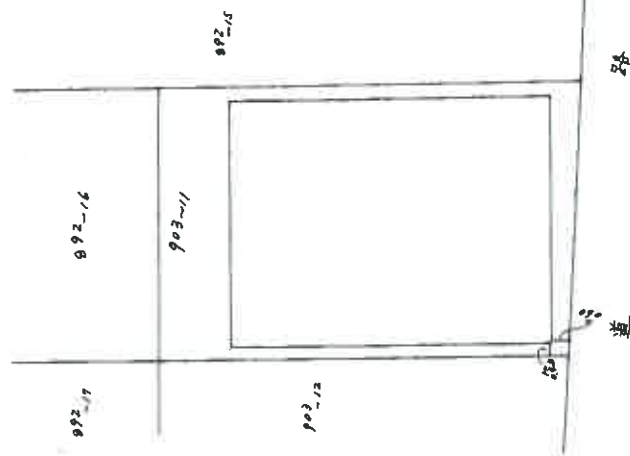
各階平面図

建物図面

1階



2階



縮尺

1/200

0047813

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『建物図面』を70%に縮小して作成しました。

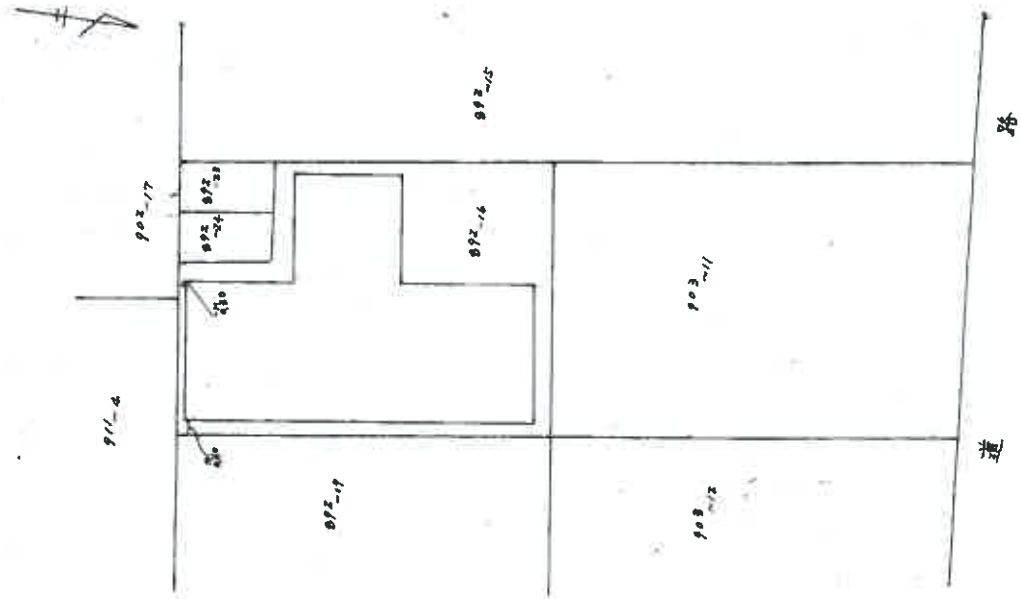
登記年月日：昭和42年2月9日

建 物 階 平 面 図

家屋番号 942.2.9
892-16

建物の所在 千代田市平田町寺御茶屋町892番地
出雲市

作 製 年 月 日 昭和42年2月5日	製 作 者 [Redacted]	申 請 人 [Redacted]
------------------------	---------------------	---------------------



縮 尺 1/200

0047809

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『建物図面』を70%に縮小して作成しました。