

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 高 木 省 吾

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 501番8
地 目 公衆用道路
地 積 173平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 2 所 在 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番9
地 目 用悪水路
地 積 8.66平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番13
地 目 雑種地
地 積 3.29平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 4 所 在 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番16
地 目 宅地
地 積 197.40平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 出雲市知井宮町字東原 501番地16

家屋 番号 501番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月27日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高木省吾

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

【物件番号1～3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番8
地 目 公衆用道路
地 積 173平方メートル
共有者 A 持分6分の1

2 所 在 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番9
地 目 用悪水路
地 積 8.66平方メートル
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番13
地 目 雑種地
地 積 3.29平方メートル
共有者 A 持分6分の1

4 所 在 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番16
地 目 宅地
地 積 197.40平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 出雲市知井宮町字東原 501番地16

家屋 番号 501番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第 21号
令和8年 1月26日受理
令和8年 2月25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 501番8
地 目 公衆用道路
地 積 173平方メートル
共有者 A 持分6分の1

2 所 在 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番9
地 目 用悪水路
地 積 8.66平方メートル
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番13
地 目 雑種地
地 積 3.29平方メートル
共有者 A 持分6分の1

4 所 在 出雲市知井宮町字東原
地 番 501番16
地 目 宅地
地 積 197.40平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 出雲市知井宮町字東原 501番地16

家屋 番号 501番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.00平方メートル

2階 48.00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 | 出雲市知井宮町501番地16 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし) | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 5 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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></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

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

| 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) | 体調が悪く、家から出ていません。精神的にとっても怖いです。小型犬を数匹をLDKで、猫を3匹2階で飼っています。窓に黒いビニールを貼っているのは光がまぶしいからです。社会福祉協議会の方に助けていただいて、なんとか退去できるようにしなければと思います。 |

(執行官の意見用)

| 執行官の意見 |
|---|
| <p>(占有等) 前述の通りである。 2月13日に現地調査をしたが、債務者はおびえており、社会福祉協議会の方が同席されて調査を行うことができた。</p> <p>(物件) LDKの床（フローリング）は、小型犬によるものかわからないが、ひどく摩耗し、損傷している（写真13、14。これは流し台の付近だが、LDKの床は全体にこのような状態にある。）。 LDK以外の床は比較的損傷はみられない（各写真参照）。 動物によるひっかき傷など壁紙等の損傷がみられる（写真19）。</p> <p>(接道) 物件4土地は、物件1土地（Aを含む周辺住人の共有の私道で公衆用道路）に接し、それを通じて、幅員3.5～6.1mの市道に通じている。</p> <p>(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。</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

(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 |
| R8年1月27日(火) 8:55 ~9:15 | 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 | 登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請 |
| R8年2月13日(金) 9:40 ~10:50 | 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, 面談 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| (特記事項) | | |



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 | 501番16 | | | |
| 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 | | | |

登記年月日：平成20年7月18日

(501-18-501-15-12(全等)) 501-15-16

地積測量図

地番 501-16
501-18

土地の所在 出雲市知井宮町字東原

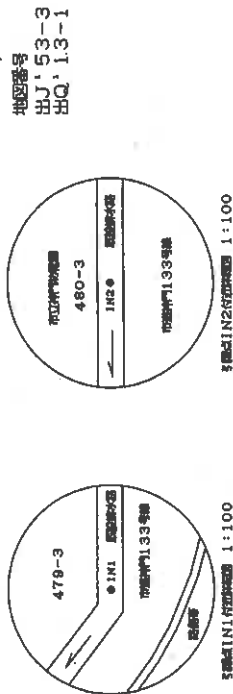
平成20年7月18日登記

座標求積表

| 地番 | (-)501-16 | X n | Y n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n | 距離 |
|---------|-----------|---------|---------|--------------------------------------|----------------|--------|
| 測点 | | 481.485 | 520.943 | -7378.115709 | | 14.139 |
| BP6 | | 467.346 | 520.966 | -7244.032230 | | 8.887 |
| KUR12-1 | | 467.580 | 529.850 | 197.104200 | | 5.253 |
| BP8 | | 467.718 | 535.101 | 7453.421829 | | 13.781 |
| BP9 | | 481.509 | 535.079 | 7366.432593 | | 14.136 |
| | | 倍面積 | | 394.810683 | | |
| | | 面積 | | 197.4053415 | | |
| | | 地積 | | 197.40 m ² | | |

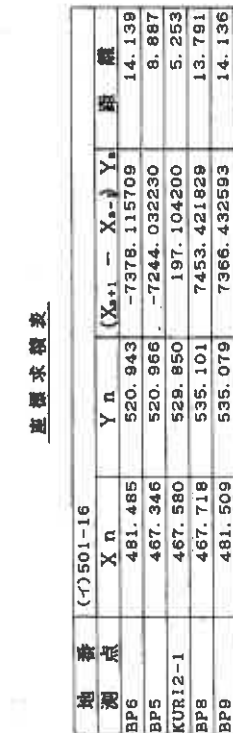
| 地番 | (0)501-18 | X n | Y n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n | 距離 |
|-------|-----------|---------|---------|--------------------------------------|----------------|--------|
| 測点 | | 481.509 | 535.079 | -7379.609568 | | 13.791 |
| BP9 | | 467.718 | 535.101 | -7339.960417 | | 2.793 |
| BP7 | | 467.792 | 537.893 | 6344.447935 | | 11.721 |
| SUM18 | | 479.513 | 537.874 | 7378.555532 | | 2.828 |
| SUM17 | | 481.510 | 535.871 | 1069.598516 | | 0.792 |
| | | 倍面積 | | 72.811998 | | |
| | | 面積 | | 36.4059990 | | |
| | | 地積 | | 36.40 m ² | | |

| 点名 | X | Y |
|---------|---------|---------|
| IN1(距離) | 507.769 | 502.512 |
| IN2(距離) | 507.927 | 562.140 |



IN2

IN1



| 凡例 | |
|----|------------|
| □ | 金属プレート |
| ⊕ | 真鍮板(直径3cm) |

| | | | | | |
|-----|---------|-----|-------|----|-------|
| 作成者 | 土地家屋調査士 | 申請人 | 有限会社 | 縮尺 | 1/500 |
| | | | 代表取締役 | | |

(平成20年7月15日作成)

0140821

縮小約70% (A3→A4に縮小)

登記年月日：平成20年12月26日

建築物図面
各階平面図

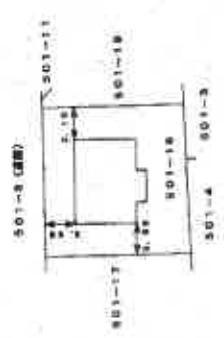
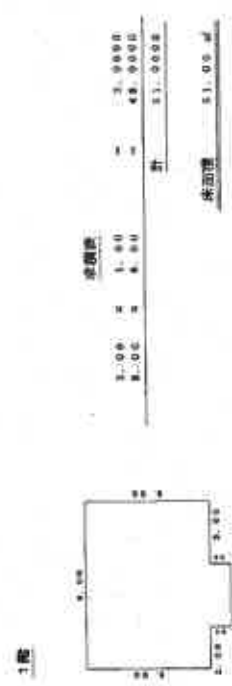
| | |
|--------|-------------------|
| 家屋番号 | 501番16 |
| 建築物の所在 | 出雲市知井宮町字東原501番地16 |

平成20年12月26日登記

建群番号：出/53-3、出Q-18-1

建群 0800017

(東向き)



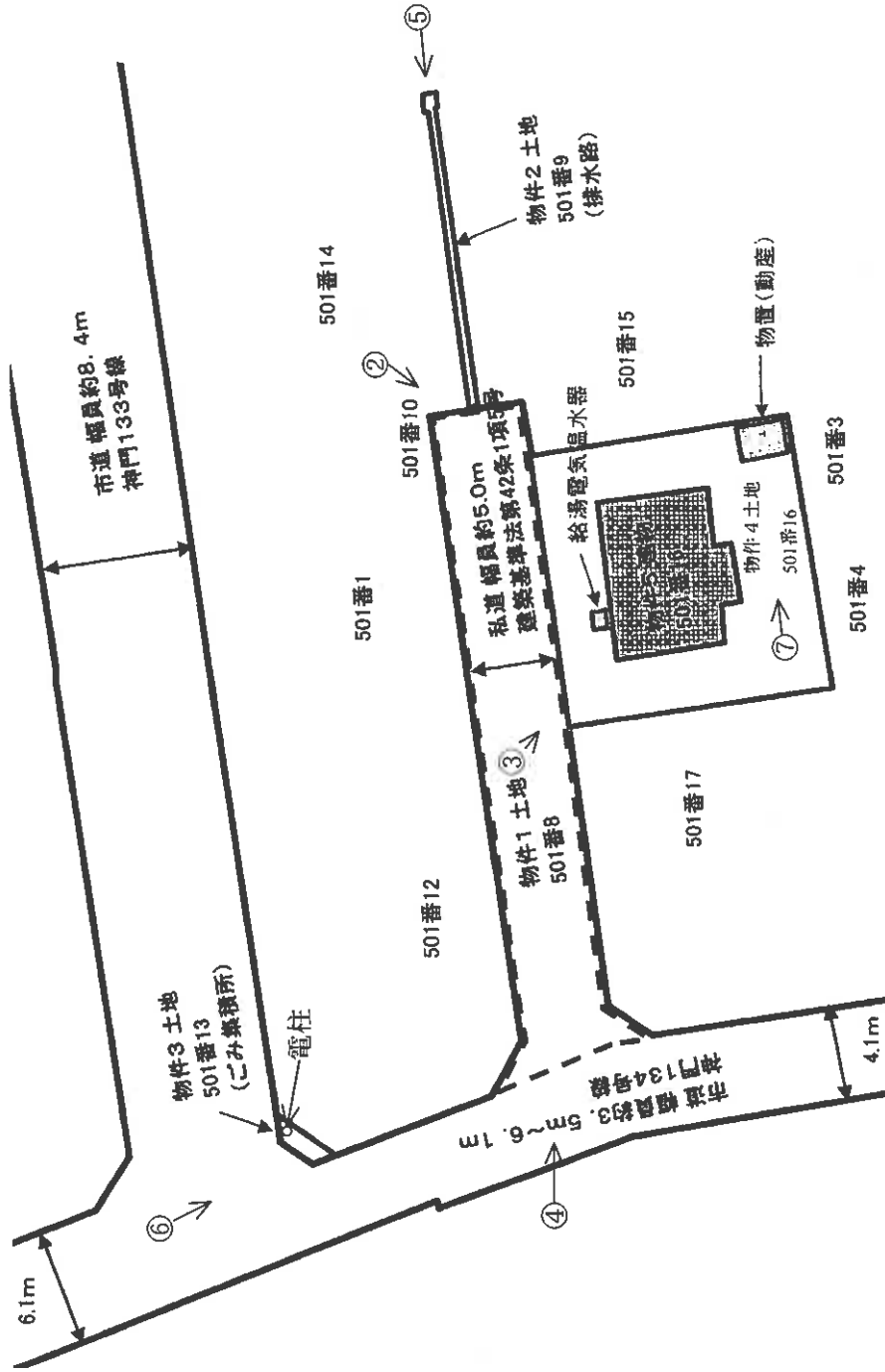
| | | | | | |
|-----|-------------|-----|------------|---------|-------|
| 作成者 | 土橋 隆雄 家屋 | 申請人 | [Redacted] | 縮尺 | 1/500 |
| 作成日 | 平成20年12月26日 | 縮尺 | 1/250 | 0029922 | |

0029922

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。



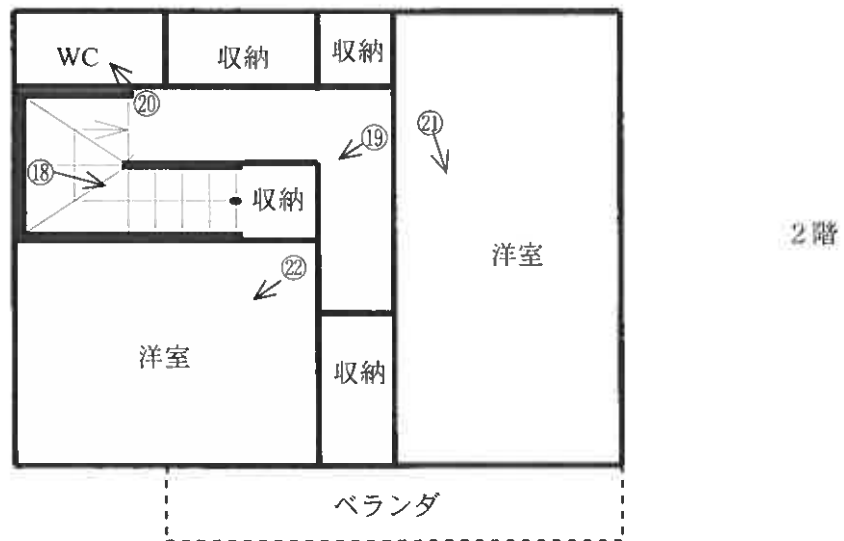
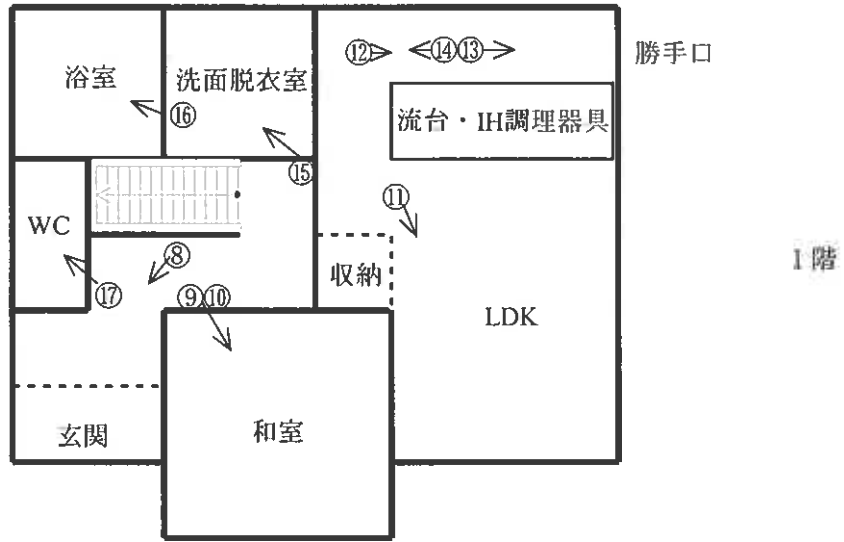
(10 枚目)



○=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。



○=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

フローリングは損傷している。



写真15



写真16



写真17

壁紙が茶色になっ
ているのは、タバ
コが原因と思われ
る。



写真18



写真19



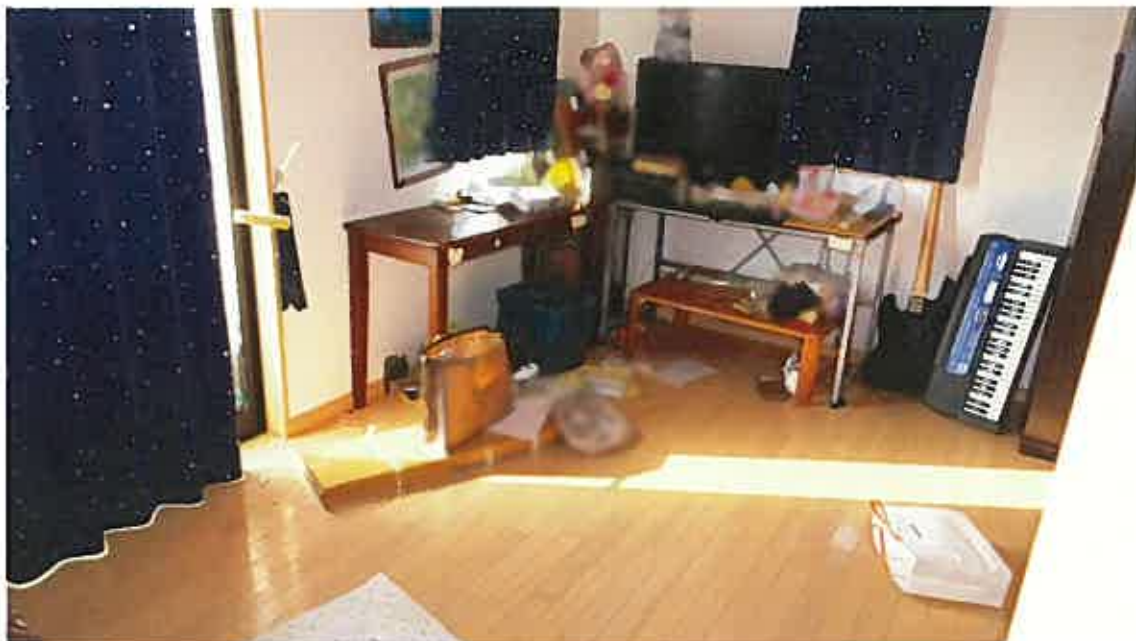
写真20



写真21



写真22



事件番号

令和7年(ケ)第21号

評 価 書

令和7年(ケ)第21号
令和8年2月13日現地調査
令和8年3月12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 7,397,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金 134,000円 |
| 物件2(土地) | 金 2,000円 |
| 物件3(土地) | 金 1,000円 |
| 物件4(土地) | 金 1,500,000円 |
| 物件5(建物) | 金 5,760,000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。

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 | 所在地番地積 | 出雲市知井宮町字東原 501番8 公衆用道路 173㎡ | 同左 対象持分:6分の1 |
| 2 | 所在地番地積 | 出雲市知井宮町字東原 501番9 用悪水路 8.66㎡ | 同左 対象持分:6分の1 |
| 3 | 所在地番地積 | 出雲市知井宮町字東原 501番13 雑種地 3.29㎡ | 現況:ゴミ集積所 対象持分:6分の1 |
| 4 | 所在地番地積 | 出雲市知井宮町字東原 501番16 宅地 197.40㎡ | 同左 |
| 5 | 所在家屋番号種類構造床面積 | 出雲市知井宮町字東原501番地16 501番16 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 51.00㎡ 2階 48.00㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・物件番号1土地は、公衆用道路(建築基準法第42条1項5号)となっている。持分は6分の1。 ・物件番号2土地は、用悪水路(排水路)となっている。持分は6分の1。 ・物件番号3土地は、ゴミ集積所となっている。持分は6分の1。 | | |

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1～4)

| | |
|--|---|
| 位置・交通 | JR山陰本線 西出雲駅の北東方約700m |
| 付近の状況 | 出雲市近郊部に位置する既成住宅地域。周辺には農地も未だ残る中、戸建住宅を中心とした住宅地域となっている。標準的使用は幅員約4m舗装市道に面する200㎡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 | (物件番号4) 地積 197.40㎡ 形状 正方形 間口奥行 間口約14m、奥行約14m 地勢 平坦 |
| 接面道路の状況 | 道路種類 北側 幅員約5.0m 舗装私道(第42条1項5号) 高低差 等高 接面関係 中間画地 |
| 土地の利用状況等 | 物件番号1: 公衆用道路として利用されている。(持分:6分の1) 物件番号2: 用悪水路として利用されている。(持分:6分の1) 物件番号3: ゴミ集積所として利用されている。(持分6分の1) 物件番号4: 物件5建物の敷地として利用されている。 隣地は、戸建住宅地、農地。 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。 ・水質汚濁防止法に係る有害物質使用特定施設の有無について該当施設は無い(廃止を含む)。過去地区によると、開発される以前は農地として利用されていた模様。本件では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5)

| 区分 | 主たる建物 |
|---------------------|--|
| 建築時期及び経済的 残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載): 平成20年12月22日 新築 経過年数: 17年 経済的残存耐用年数: 18年 |
| 仕 様 | 構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディングボード 内 壁 : ビニールクロス貼等 天 井 : ビニールクロス貼等 床 : フローリング、畳敷き等 設 備 : 電気、衛生、給排水等 そ の 他 : 電気温水器 |
| 床面積(現況) | 1階: 51.00㎡ 2階: 48.00㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 : 居宅 間 取 り : 洋室×2、和室×1、LDK、トイレ×2、浴室、 洗面脱衣室 |
| 品 等 | 中級中位 |
| 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 | 1階居室の床部分はペットによるものと思われる汚損が顕著となっているほか、壁紙等にも汚損が見られる。維持管理状態としては劣るものと判断した。 |

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1～4)

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 | 25,900 | 0.30 | 173.00 | - | 1,340,000 |
| 2 | 25,900 | 0.10 | 8.66 | - | 22,000 |
| 3 | 25,900 | 0.10 | 3.29 | - | 9,000 |
| 4 | 25,900 | 0.98 | 197.40 | 1.00 | 5,010,000 |

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 (県)出雲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/㎡ | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{100.0}$ | $\frac{100}{111.6}$ | 25,900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1～4の個別的要因

| 物件1 | | 物件2 | | 物件3 | | 物件4 | |
|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
| 公衆用道路 | 0.30 | 用悪水路 | 0.10 | ゴミ集積所 | 0.10 | 街路条件 | 0.98 |
| 相乗積 | 0.30 | 相乗積 | 0.10 | 相乗積 | 0.10 | 相乗積 | 0.98 |

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 最も有効使用の状態にあり、無いものと判断した。

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 | 190,000 | 99.00 | 0.377 | 7,090,000 |
| 合計 | | | | 7,090,000 |

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 |
|------|-----------|----------------|-----------------|-----|------|
| 5 | 17年 | 18年 | 35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 | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ |
|----------|-------------------|----------|-------|------------------------|
| | | イ | | |
| 1 | 1,340,000 | - | - | 1,340,000 |
| 2 | 22,000 | - | - | 22,000 |
| 3 | 9,000 | - | - | 9,000 |
| 4 | 5,010,000 | 0.50 | 法定地上権 | 2,510,000 |

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 | 1,340,000 | +0 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 0.17 | 134,000 |
| 2 | 22,000 | +0 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 0.17 | 2,000 |
| 3 | 9,000 | +0 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 0.17 | 1,000 |
| 4 | 5,010,000 | -2,510,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 1,500,000 |
| 5 | 7,090,000 | +2,510,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 5,760,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | | 7,397,000 |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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。

カ 持分割合： 登記事項証明書記載の持分割合

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [(県)出雲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7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: 非線引都市計画区域、無指定地域
地域の概要: 中小規模の低層店舗のほか一般住宅も混在する県道沿いの既成商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

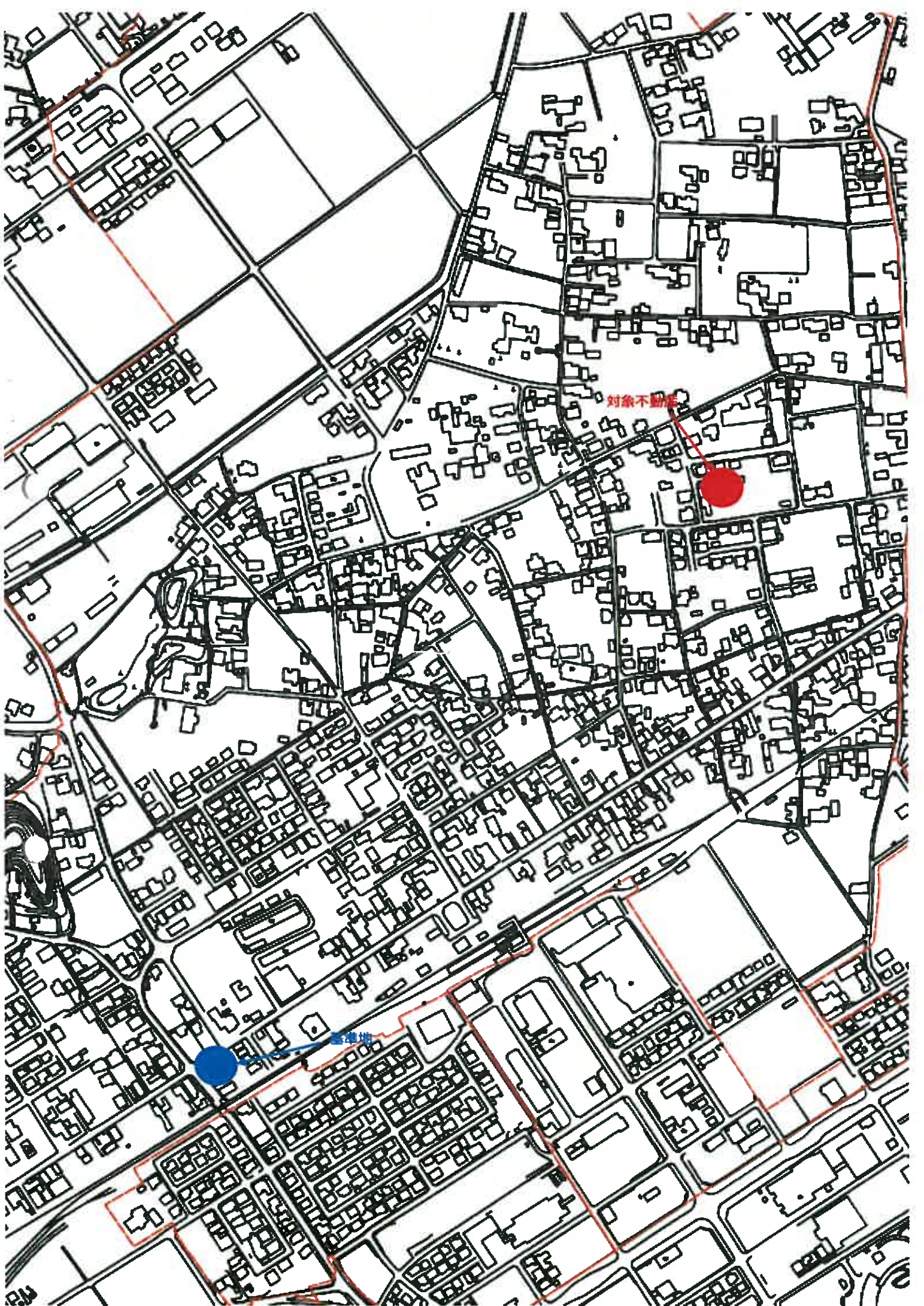
| | | | |
|-----|------------|---------|----------------|
| 物件1 | 284,239円 | | |
| | 課税面積 | 173.00㎡ | (1㎡当り 1,643円) |
| 物件2 | 14,228円 | | |
| | 課税面積 | 8.66㎡ | (1㎡当り 1,643円) |
| 物件3 | 61,555円 | | |
| | 課税面積 | 3.29㎡ | (1㎡当り 18,710円) |
| 物件4 | 3,243,282円 | | |
| | 課税面積 | 197.40㎡ | (1㎡当り 16,430円) |
| 物件5 | 4,480,402円 | | |
| | 課税面積 | 99.00㎡ | (1㎡当り 45,257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 地積測量図写し
- 4 建物図面写し

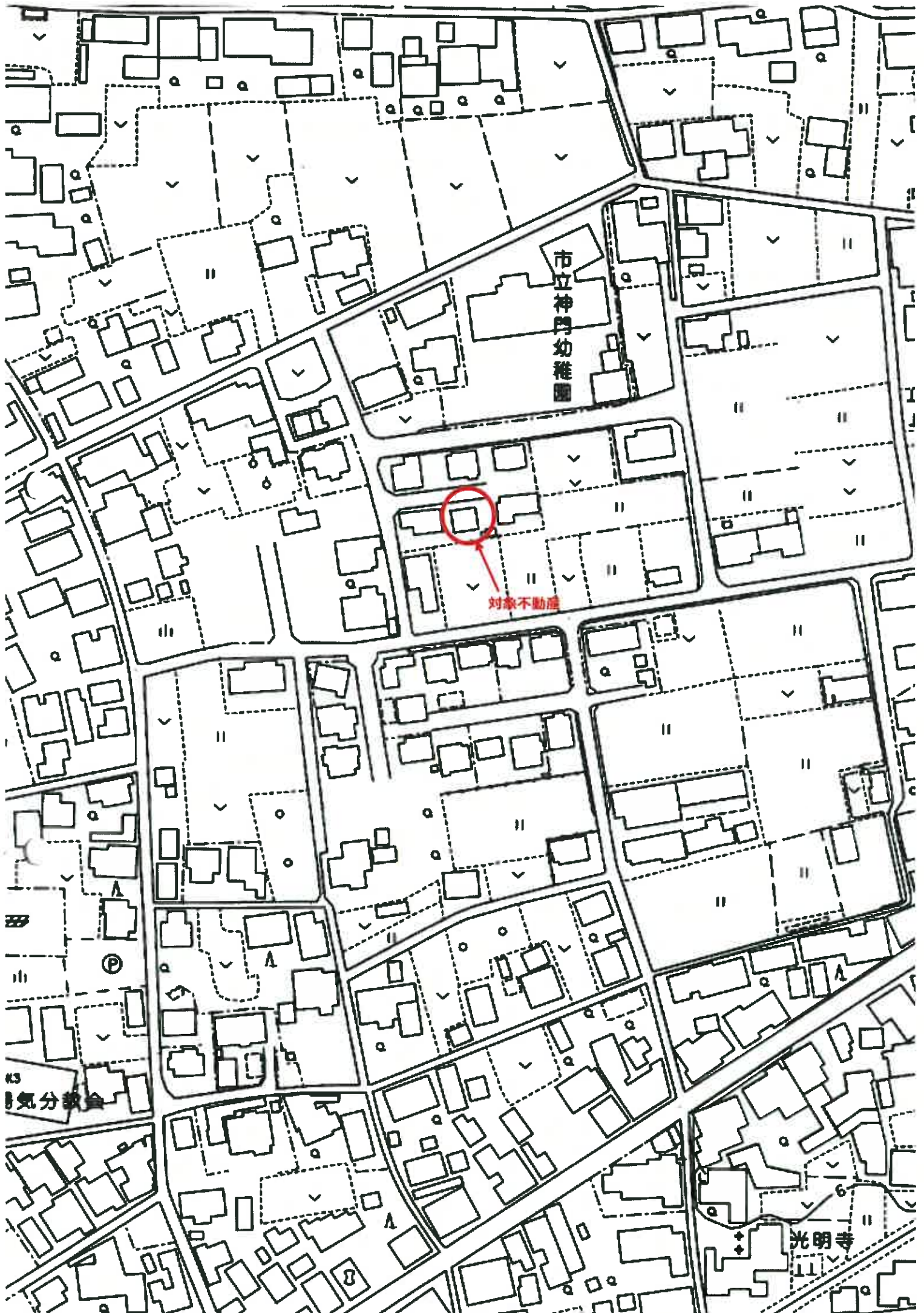
以上



対象不動産



対象不動産

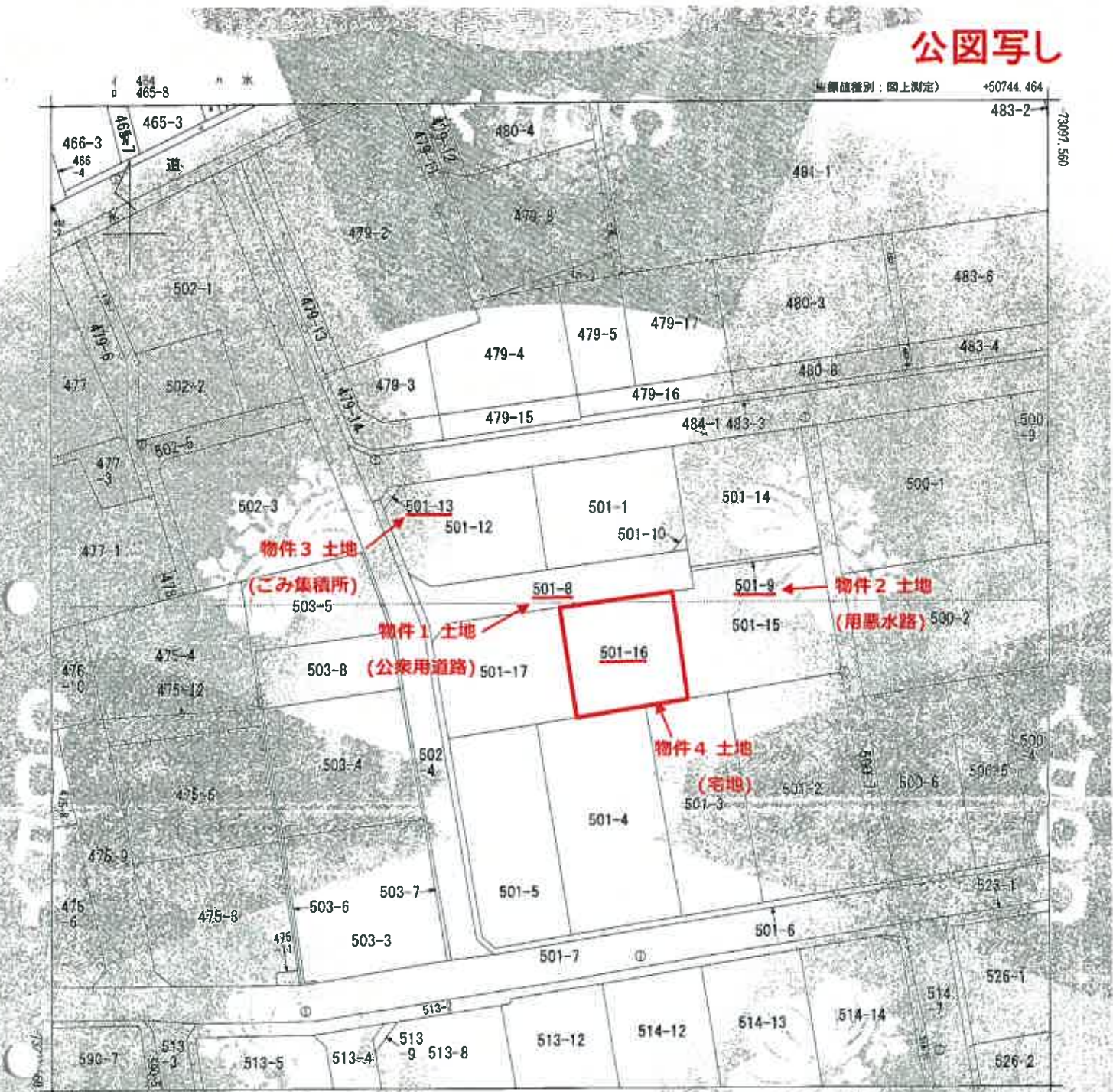


市立神門幼稚園

対象不動産

光明寺

分教舎



地籍文庫
知井宮町

| | | | | | |
|-----------|----------|---------------------|-----------|-------------------|-------------------------|
| 部 分 | 所 在 | 出雲市知井宮町字東原 | | 地 番 501番8 | |
| 出 尺 | 1/500 | 精 度 区 分 | 甲 五 | 座 標 系 番 号 文 字 記 号 | 分 類 地 図 法 第 1 4 条 第 1 項 |
| 作 成 年 月 日 | 平成12年12月 | 測 量 法 第 1 6 条 第 2 項 | 測 量 年 月 日 | 測 量 者 | 測 量 所 |

これは地図に記載されている内容を確認した書面である。

令和7年12月11日
松江地方務局出雲支局
登記官



登記年月日：平成20年7月18日

(50/18250/15166等) ①501-15、-16

地積測量図

出雲市知井宮町字東原

地番 501-16
501-18

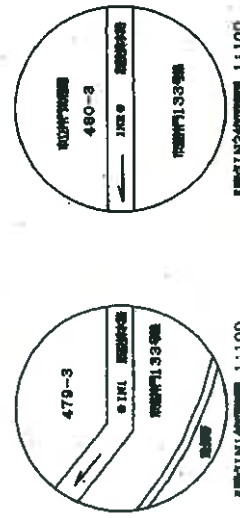
平成20年7月18日登記

座標求積表

| 地番 | (γ)501-16 | X n | Y n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n | 面積 |
|---------|--------------------|---------|---------|--------------------------------------|----------------|----|
| 測点 | | | | | | |
| BP6 | | 481.485 | 520.943 | -7378.115709 | 14.138 | |
| BP5 | | 467.346 | 520.956 | 7244.032230 | 8.987 | |
| KUR12-1 | | 467.580 | 529.850 | 197.104200 | 5.253 | |
| BP8 | | 467.718 | 535.101 | 7453.421829 | 13.791 | |
| BP9 | | 481.509 | 535.079 | 7366.432593 | 14.136 | |
| | | 積算 | | 394.810883 | | |
| | | 面積 | | 197.40 m ² | | |

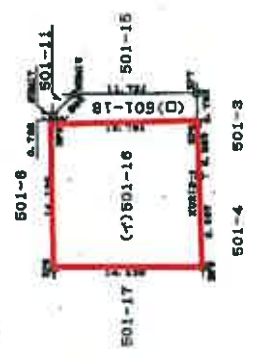
| 地番 | (\square)501-18 | X n | Y n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n | 面積 |
|-------|---------------------|---------|---------|--------------------------------------|----------------|----|
| 測点 | | | | | | |
| BP9 | | 481.509 | 535.079 | -7378.809568 | 13.781 | |
| BP8 | | 467.718 | 535.101 | -7338.880417 | 2.793 | |
| BP7 | | 467.792 | 537.893 | 8344.447935 | 11.721 | |
| SUM18 | | 479.513 | 537.874 | 7976.565632 | 2.828 | |
| SUM17 | | 481.510 | 535.871 | 1069.598516 | 0.792 | |
| | | 積算 | | 72.811988 | | |
| | | 面積 | | 36.4059890 | | |
| | | 面積 | | 36.40 m ² | | |

| 点名 | X | Y |
|---------|---------|---------|
| IN1(距離) | 507.766 | 502.512 |
| IN2(距離) | 507.927 | 552.140 |



縮尺 1:100

1/100



| | |
|-------------|-------|
| 申請人 | 金田ノレト |
| 申請書(面積3.0m) | |

縮尺 1/500

申請人

(平成20年7月15日作成)

作成者

0140821

登記年月日：平成20年12月26日

建物図面図
各階平面図

| | |
|--------|-------------------|
| 登録番号 | 901第16 |
| 建物の所在地 | 出雲市知井町宇原原501番地1.6 |

平成20年12月26日登記

図面番号 出-43-3-1401.12-1

各階平面図



| | | | |
|---------|-------------|----|-------|
| 作成者 | 〇〇〇〇 | 縮尺 | 1/500 |
| 年月日 | 〇〇年〇〇月〇〇日作成 | 縮尺 | 1/500 |
| 申請人 | 〇〇〇〇 | | |
| 0029922 | | | |

これは図面に記載されている内容を証明し、書面による
令和7年12月11日 松江地方建設局出雲支局 登記係