

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

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 7 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 4 日 午後 1 時 1 0 分 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 3 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 月 1 3 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, 2	834,000 667,200	一括	166,800	15,013	0
1	414,000				
2	420,000				
備考	2回目（職権減価）				



物 件 目 録

- 1 所 在 出雲市大津町字西谷
 地 番 2712番12
 地 目 宅地
 地 積 161.03平方メートル

- 2 所 在 出雲市大津町字西谷2712番地12
 家屋 番号 2712番12
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦・鉄板交葺2階建
 床 面 積 1階 66.69平方メートル
 2階 22.48平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・鉄板交葺2階建
 床 面 積 1階 約86平方メートル
 2階 約60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月20日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年4月18日まで

賃 料 月額4万5000円

賃料前払 1か月分

敷 金 なし

保証金 なし

特 約

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

B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。



物 件 目 録

- 1 所 在 出雲市大津町字西谷
地 番 2 7 1 2 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 0 3 平方メートル
- 2 所 在 出雲市大津町字西谷 2 7 1 2 番地 1 2
家屋 番号 2 7 1 2 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・鉄板交葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 6 9 平方メートル
2 階 2 2 . 4 8 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・鉄板交葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 8 6 平方メートル
2 階 約 6 0 平方メートル



令和6年(ヌ)第 10号
令和6年 5月 2日受理
令和6年 7月 9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 | 出雲市大津町字西谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 1 2 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 出雲市大津町字西谷 2 7 1 2 番地 1 2 |
| | 家屋 | 番号 | 2 7 1 2 番 1 2 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造セメント瓦・鉄板交葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 6 6 . 6 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 2 . 4 8 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	出雲市大津町2712番地12 (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		
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が異なる ☐ 種類: 居宅 ☒ 構造: 木造瓦・鉄板交葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約86㎡(増築あり) 2階 約60㎡(増築あり) ☒ 1階床面積は増築、減築があり概算の数値である		
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 ☒ その他の者(B) 上記の者が本建物を 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2建物 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B (占有者))の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和2年頃 (約4年前)	
最初の契約等	契約日	同上	
	期間	同上から 不明	
更新の種別		■不明 □合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	不明	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金4,5000円 (毎月末 限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金 金額は不明 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □『執行官の意見』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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人)	4年くらい前から本件建物に家族と住んでいます。 賃料は月45000円です。第三債務者として賃料差押えを受けたとき、47000円と陳述書に書いたのは間違いです。 賃貸借契約書は交わしましたが、どこにあるかわかりません。 当時、勤めていた会社の社長から15万円を借りて初期費用を払いましたので、その中に敷金も含まれているのではないかと思います。しかし、具体的な金額はわかりません。それ以外の内容もわかりません。 当初は私の払う賃料でAが債務を弁済して、本件物件をいずれ私のものにして下さいという話でした。 しかし、本件建物はいろいろ壊れていており、直してもらえず、住める状態ではありませんでした。私としては、つりあわない賃料を払わされて、騙された気持ちです。お金を返してもらいたい気持ちです。 本件建物の不具合は次のとおりです。 まず、階段付近で雨漏りがあります(写真13, 17, 18)。 玄関の下に排水管があるのですが、お風呂などの水を流すと、水が漏れ出ています。 そのためか、建物が西方向に傾いているのではないかと思います。建付けが悪く、戸は開けにくいです。 台所のコンロのガスが出ません。 所有者のAには連絡も取れません。 子犬と猫を数匹、家の中で飼っています。 私は本件建物から出ていくつもりでいます。 建物内の動産は、Aの荷物もあります。AからはAの荷物は処分してほしいということだったので、一部は処分をしました。しかし、Aの飼っていたペットの位牌などもあり、処分できないものはそのまま置いています。私の荷物もありますが、建物内の荷物はとても片付けられません。競売で買われた方に処分いただくことになると思います。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

債務者兼所有者Aの所在は不明である。

(物件)

本件建物には劣化が見られる。

本件建物と東側の隣家(2712番13)とは、屋根がくっついている(写真5)。

建物内には、大量の荷物やゴミがあり、動物の異臭がする。

(接道)

物1土地は、幅員約3.9mの市道に接している。

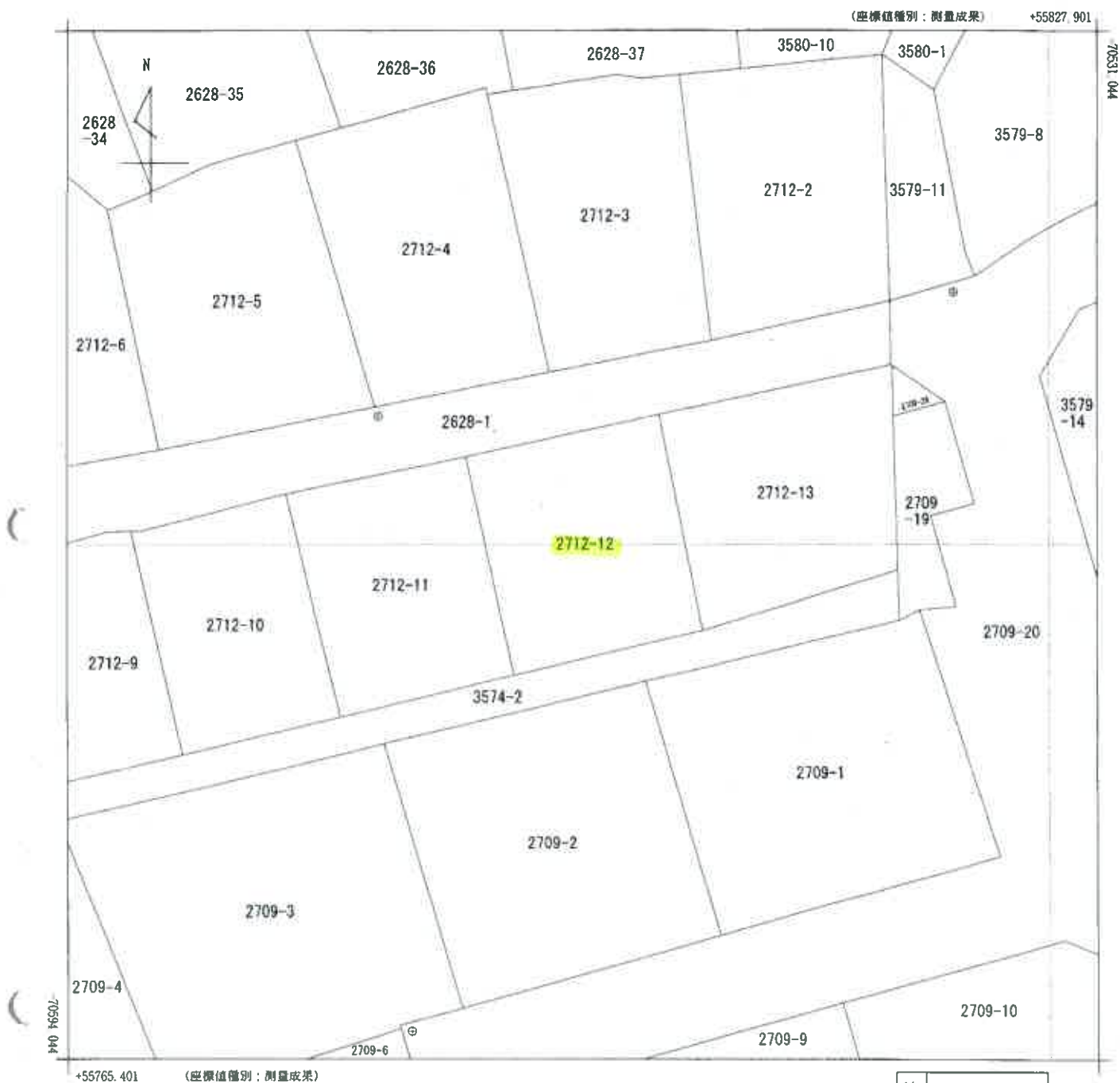
(注釈)

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5月8日(水) 15:40 ～16:05	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談
同 日 16:30 ～16:40	出雲市塩冶町(A方)(1)	不在、文書差置
同 日 16:45 ～16:55	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
R6年5月21日(火) 7:55 ～8:10	出雲市塩冶町(A方)(2)	不在、文書差置
同 日 8:50 ～9:20	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R6年6月30日(日) 13:50 ～14:50	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
(特記事項)		
R6年6月30日(日) 所有者の都合に合わせて土・日祝日等に調査を実施した。		



地番区域見出
大津町

請 求 部 分	所 在	出雲市大津町字西谷				地 番	2712番12			
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成19年1月16日			備 付 年 月 日 (原図)	平成19年3月28日			補 記 事 項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

545, 5, 25

家 里 番 号

27/2-12

谷西町津守寺

27/2 ~ 1/2
~~27/2 ~ 1/2~~

面
区
物
建

作 製 年 月 日

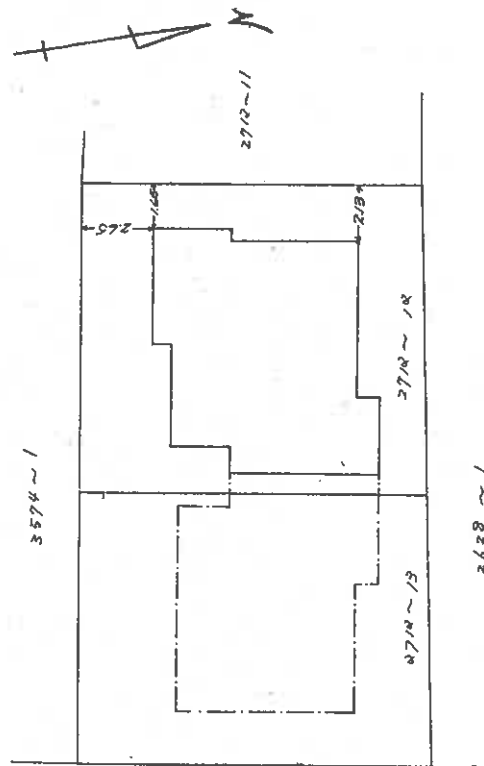
昭和四十五年五月廿八日

相繼

十六、**其他应付款**

人

(松江地方法務局届出)

$$\frac{5}{2}5$$


~~1/200~~

(島根県土地家屋調査士会々員用紙)
0010926

請求番号：38-2

(1/2)

(8枚目)

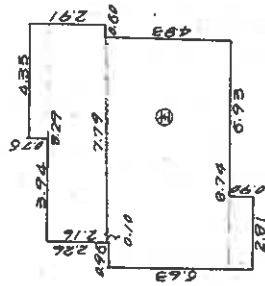
縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和45年5月25日

S45, 5, 25

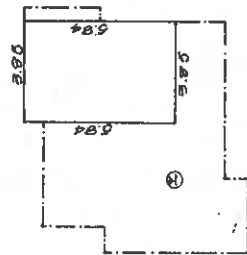
家屋番号	2712 ~ 12
建物の所在	出雲市大津町亨西谷 2718 ~ 18 2712 ~ 12

専有部分の建物



床面積 ① 1階

4.35	x	4.76	=	20.70
8.29	x	2.16	=	17.90
2.74	x	6.10	=	16.72
8.74	x	4.83	=	42.21
2.81	x	6.90	=	19.39
				116.82



床面積 ② 2階

5.84 x 3.86 = 22.4840

作製年月日	昭和45年5月28日
作製者	土庫調査士
人	

(松江地方事務所出)

縮尺	1/200
----	-------

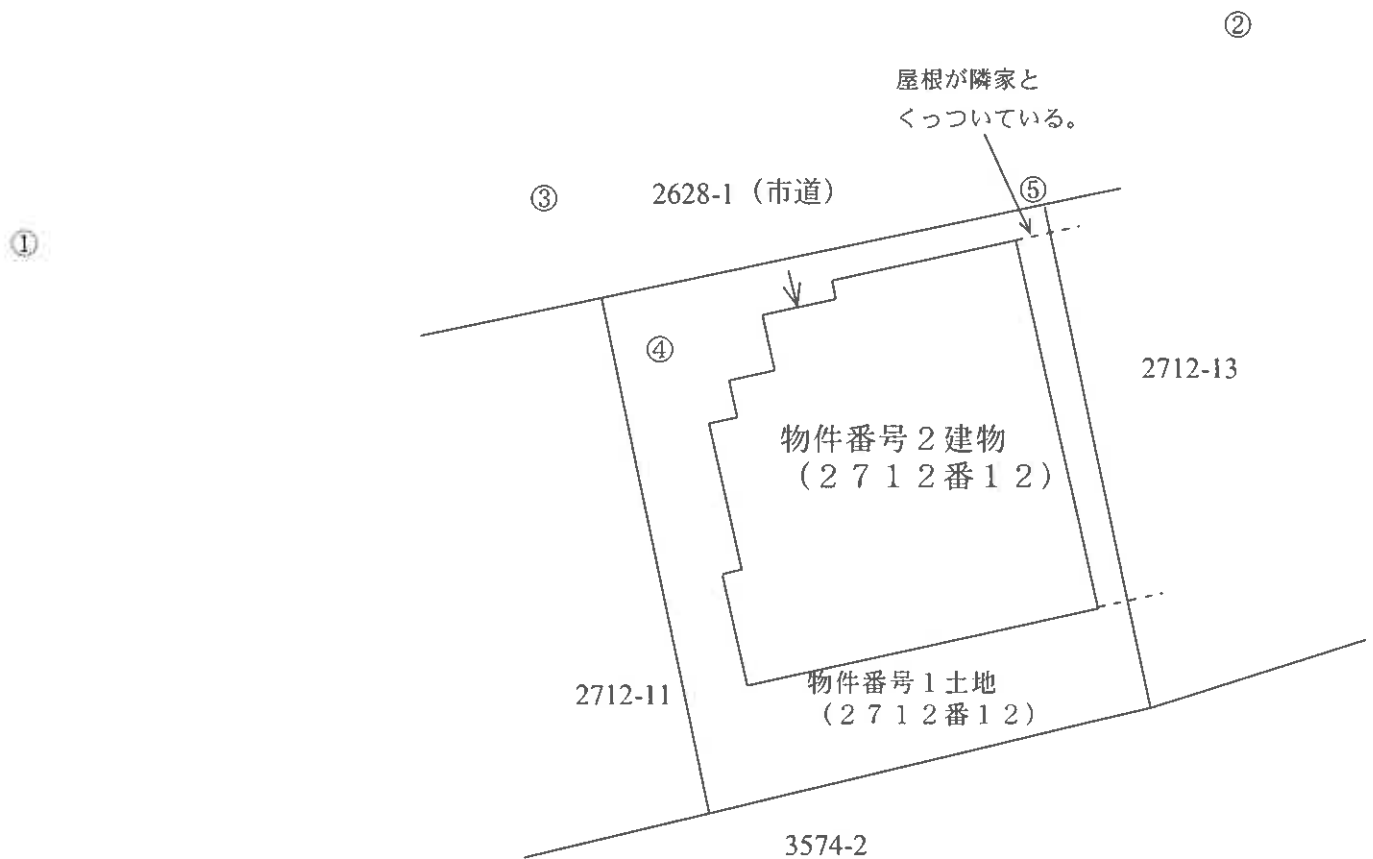
(島根県土地家屋調査士会々員用紙)

0010927

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

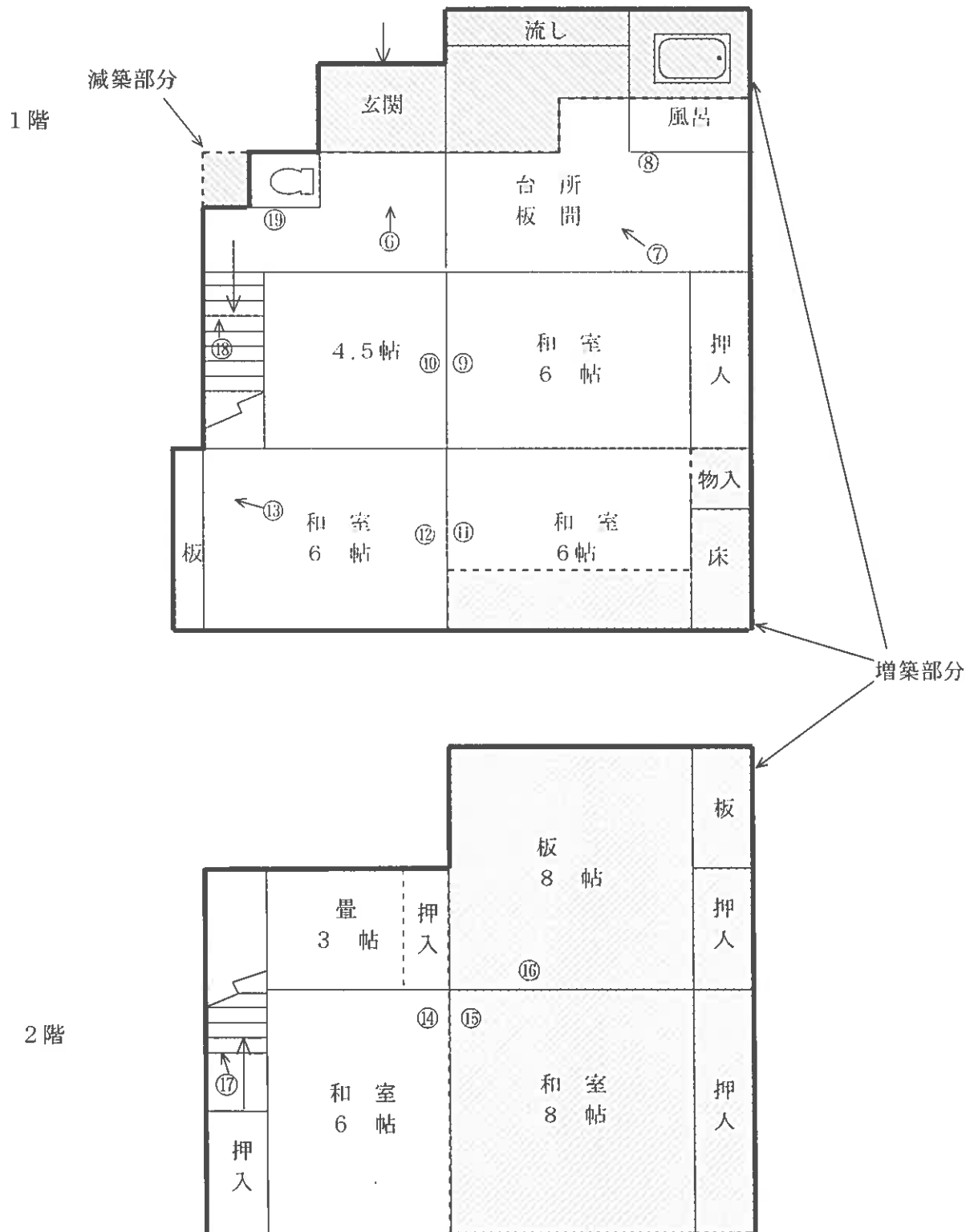
土地建物位置関係図（見取図）

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。



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。



○=写真位置、番号

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

玄関

写真の左側の荷物の
ある下あたりに排水管
があり、水漏れがある
とのことである。

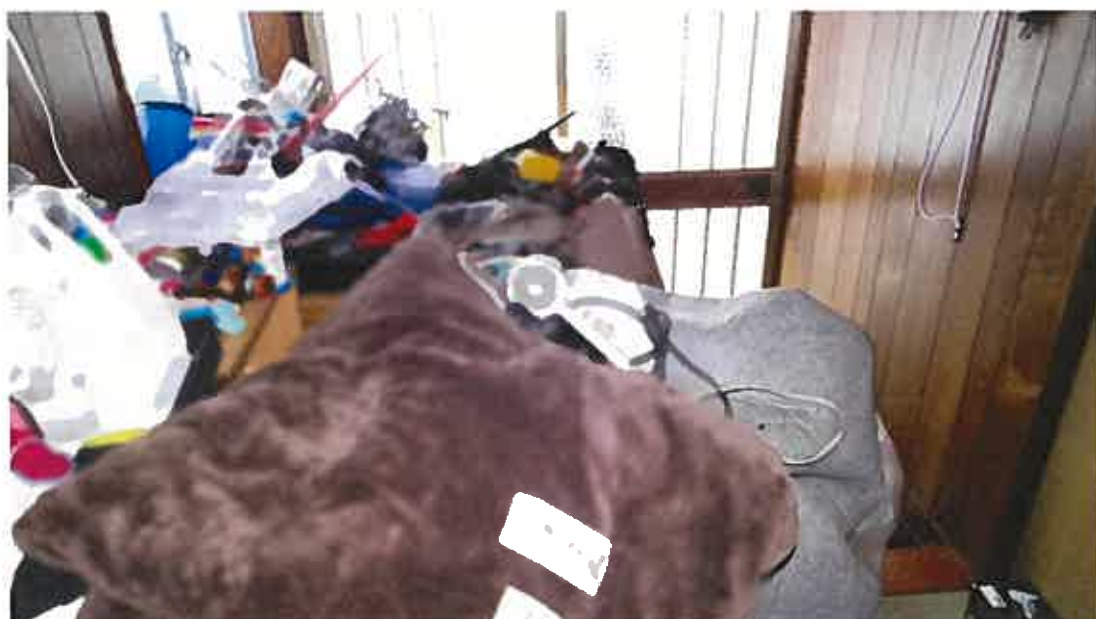


写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13

雨漏りの跡が見える。



写真14



写真15



写真16



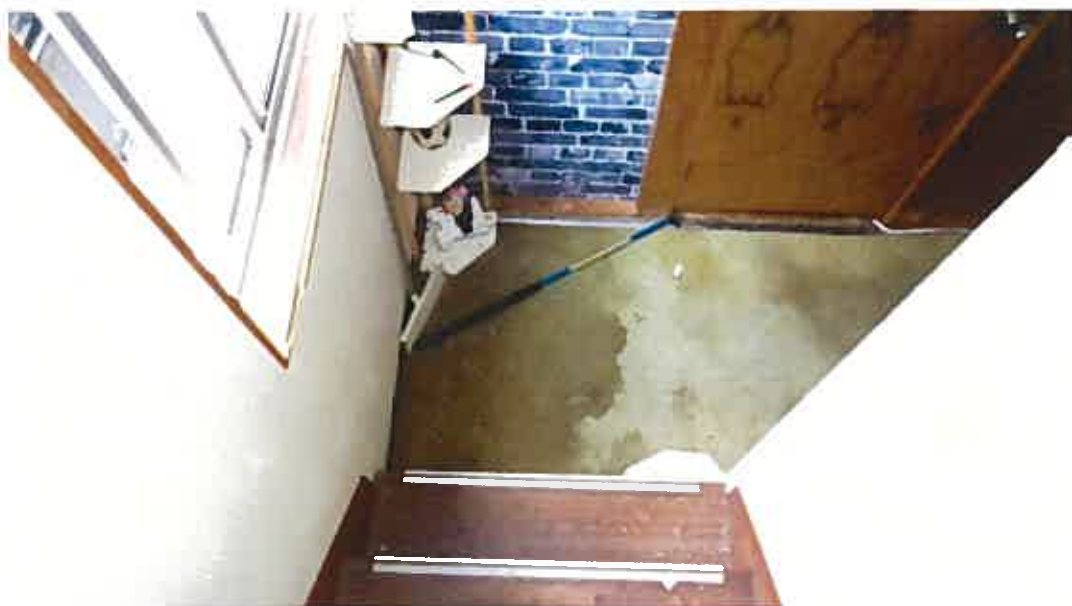
写真17

天井の板の割れている部分から雨漏りがあるとのことである。



写真18

階段の1階部分の床のしみは、雨漏りの水で濡れた跡とのことである。





令和6年(ヌ)第 10号
令和6年 5月 2日受理
令和6年 7月17日提出

現況調査報告書（追加報告）



松江地方裁判所

執行官 澤 江 学 (印)

賃借人から賃貸借契約書等が見つかり、その提出があった。

この契約書等から判明した内容に基づき、令和6年7月9日提出の現況調査報告書の3枚目、『占有者及び占有権限』の記載を、次頁のとおり修正する。

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2建物 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年4月19日	
最初の契約等	契約日	同上	
	期間	同上から 令和4年4月18日	
更新の種別		☐ 不明 ☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年4月19日から令和7年4月18日	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金45,000円(毎月末 限り 翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 『執行官の意見』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

令和6年7月26日
鑑第1240702号
令和6年(ヌ)第10号
令和6年6月30日現地調査
令和6年7月23日評価

松江地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大野 豪俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金690,000円
物件2(建物)	金700,000円

- ① 一括価格は、物件1及び物件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合計価格である。
- 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

- 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出来ないこと、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 地 地 地 目 積	出雲市大津町字西谷 2712番12 宅地 161.03㎡	左記に同じ
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	出雲市大津町字西谷2712番地12 2712番12 居宅 木造セメント瓦・鉄板交葺2階建 1階 66.69㎡ 2階 22.48㎡	木造瓦・鉄板交葺2階建 1階 約86.00㎡ 2階 約60.00㎡
番号	特記事項		
1・2	特記事項なし		

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山陰本線「出雲市」駅の東方約2.7km・道路距離	
付 近 の 状 況	出雲市のやや郊外にあって、戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地である。 標準的使用は、150㎡から250㎡程度の戸建住宅地である。	
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 その他規制等	非線引都市計画区域内 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地積 形状 間口 奥行 地勢 その他	物件1 161.03㎡ 長方形画地 約 11.5 m 約 13 m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	道路種類 高 低 差 接面関係	北方 幅員約3.9m舗装市道(建築基準法第42条2項道路) ほぼ等高接面 中間画地
土地の利用状況等	物件1土地は、後記物件2建物の敷地等として利用されている。 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(引込可能) (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	※1 物件1土地は、長期間に亘り戸建住宅の敷地等として利用されており、過去にも有害物質使用特定施設に該当する建物の敷地として利用されていた経緯は確認できなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと考えられるが、汚染の有無についての厳密な判断については、専門調査機関による土壤汚染調査を行う必要がある。 ※2 物件1土地の前面道路は建築基準法第42条2項の適用を受けるため、敷地の一部を道路として提供する義務がある。 ※3 出雲市文化財課に対する書面照会により、対象土地は周知の「中山丘陵遺跡」内に存していることを確認した。 土木工事の着手60日前までに、出雲市文化財課に対し、文化財保護法第93条に基づく届け出が必要である。	

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30年4月1日 新築 経過年数 約69年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を概ね満了している 増築時期(登記) 不詳(未登記増築)
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : 瓦・鉄板葺 外 壁 : モルタルリシン吹付仕上げ、鉄板、サイディング等 内 壁 : ビニールクロス貼り、繊維壁等 天 井 : 化粧石膏ボード、目すかし天井等 床 : 畳、板間等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 約86.00㎡ 2階 約60.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の添付図面の通り
品 等	やや劣る
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り、賃借人が占有している。
特記事項	※1 全般的な使用資材にやや劣るほか、賃借人の陳述によれば排水などの水回りを中心に不具合箇所が多く、設備の機能的陳腐化も大きい。 雨漏りも見受けられるほか、建物内部は動物の飼育による汚損が著しく、維持管理の状態に極めて劣る。 新築時期を考慮すれば耐震性も不十分である可能性が高く、市場価値は極めて低い種物である。 ※2 物件2建物の屋根の一部は、東側隣接建物の屋根と共通化している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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	23,500	0.97	161.03	0.70	2,569,000円

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価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、標準価格を査定した。

地価調査 出雲(県)-6

<物件1>

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格 $a \times b \times c \times d \div e$
30,500円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	23,500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: 土 0 (必要なし 土 0 %)

◇地域格差: 街路条件、交通接近条件、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対象物件の個別的要因

<物件1>

敷地後退義務	0.97
相乗積	0.97

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 周辺環境との適合状況、建物老朽化の程度などを総合的に勘案して判定した。

② 物件2(建物)

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	167,000	146.00	0.006	146,000

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
69 年	0 年	69 年

残価率	観察減価
3 %	80 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) \approx 0.006$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		建物帰属割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,569,000	50%	法定地上権	100%	物件2	1,285,000

イ 敷地利用権割合： 物件1土地について、物件2建物のための法定地上権が成立する場合に該当するものと判断し、地域的事実等も考慮した法定地上権割合として50%を採用した。

ウ 建物帰属割合： 建物の配置状況等から、物件2の敷地として利用されている部分を上記の通り判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 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	2,569,000	- 1,285,000	1.00	0.90	0.60	690,000
2	146,000	+ 1,285,000	0.90	0.90	0.60	700,000
一括価格(合計)						1,390,000

ウ 占有減価： 物件2について、買受人に対抗可能な賃借人が存在するため、▲10%の占有減価を行った。

エ 市場性修正率： 対象建物の屋根の一部が隣接建物と共通化しており、隣接不動産との権利関係のほか、将来的な建物解体時においても紛争発生の可能性が高い不動産である。一般的な不動産市場においても需要の減退が大きい物件であるものと判断されるので、本件では▲10%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正率： 「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・標準価格〔出雲(県)-6〕

所 在:出雲市大津町字西谷2558番18(宅地)
価 格:30,500円/㎡
位 置:JR山陰本線「出雲市」駅から道路距離約2.5kmに位置する
価格時点:令和5年7月1日
地 積:280㎡
供給処理施設:水道・下水
接面街路:北東方4m市道に接面
用途指定等:第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率200%)
地域の概要:中規模一般住宅が多い既成の住宅地域

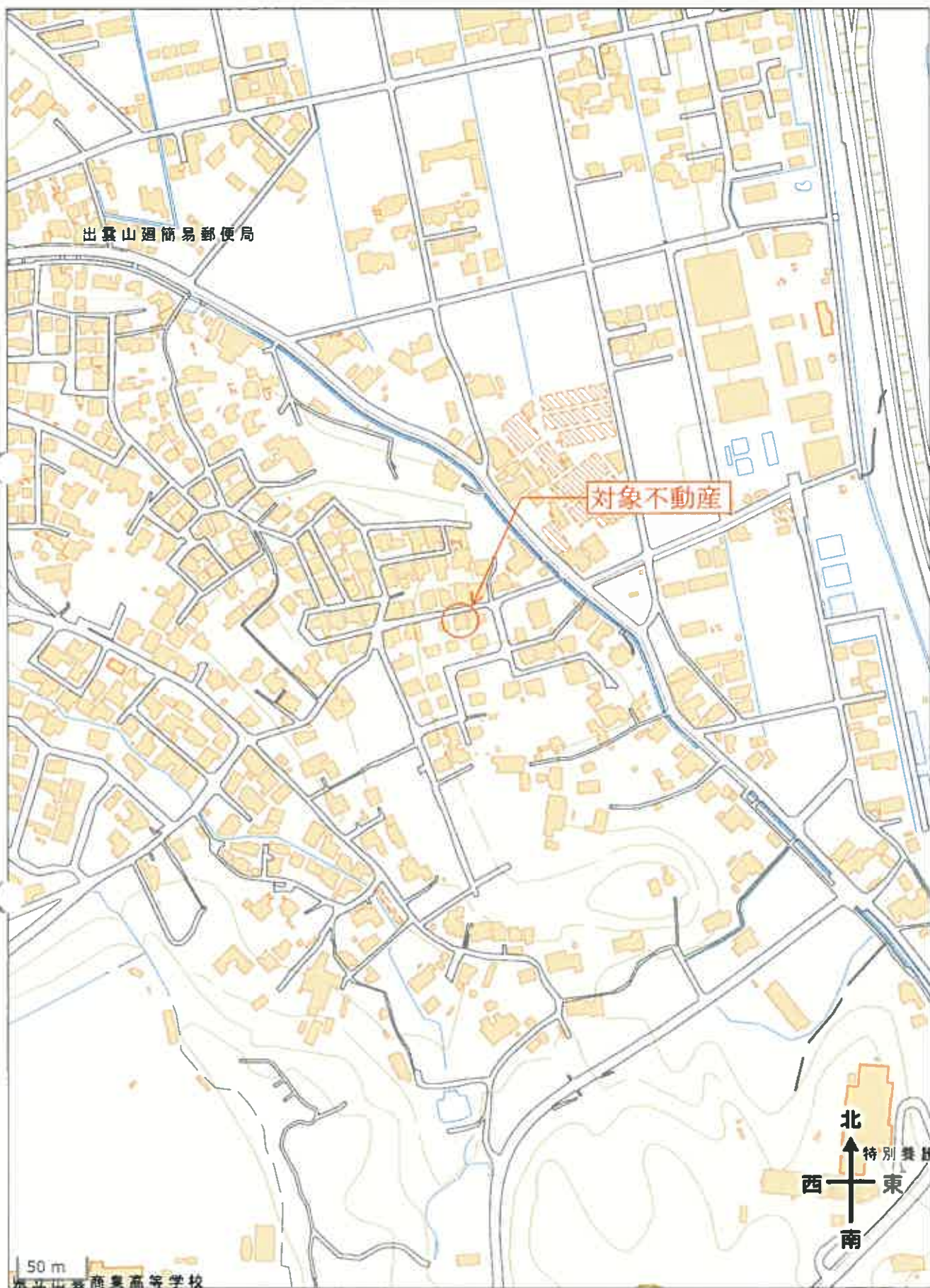
2 固定資産税評価額(令和5年度)

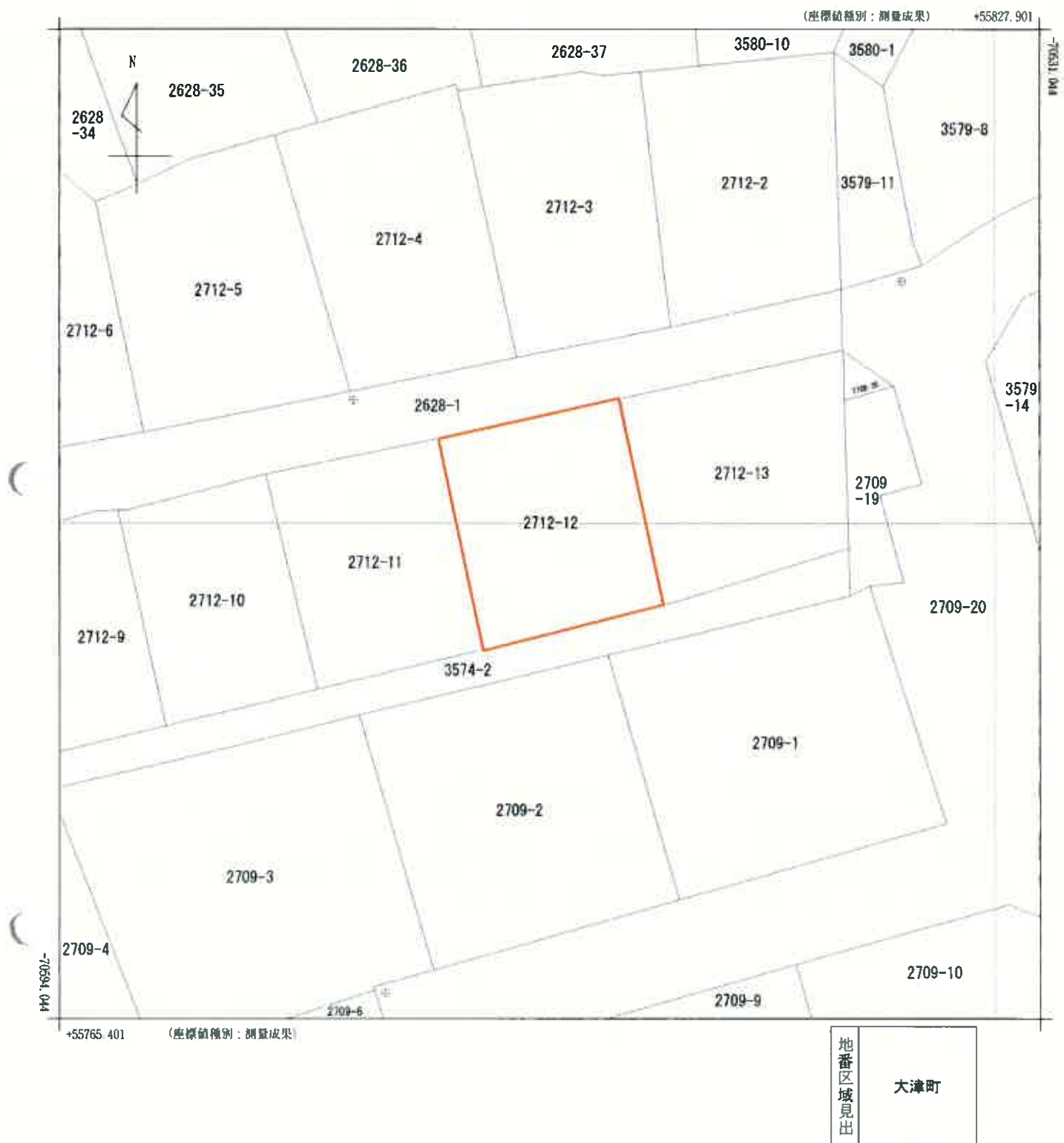
物件1	2,400,957 円	(1㎡当たり	14,910 円)
	課税面積	161.03 ㎡	
物件2	138,620 円	(1㎡当たり	3,407 円)
	課税面積	40.69 ㎡	
物件2	210,359 円	(1㎡当たり	8,091 円)
	課税面積	26.00 ㎡	
物件2	185,312 円	(1㎡当たり	8,243 円)
	課税面積	22.48 ㎡	

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当た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 附属資料の表示

- 1 受命物件の付近地図〔国土地理院ウェブサイト(電子国土web)の地図〕
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面(法務局備付)





請求部	所在	出雲市大津町字西谷				地番	2712番12			
出力縮	1/250	精度区	甲一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成19年1月16日				備付年月日(原図)	平成19年3月28日		補記事項		

A3からA4相当に縮小複写(縮小率約70%)

登記年月日 昭和45年5月25日

545.5.25

家屋番号

02710 ~ 12

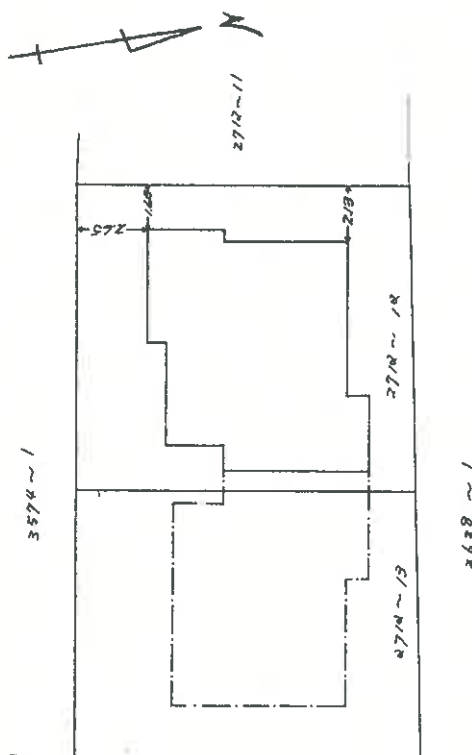
建物の所在

出雲市大津町享西谷 02710 ~ 12
02712 ~ 13

建物図面

作製年月日	作製者	申請人
昭和四十五年五月廿八日		

(松江地方事務所出)



これは、法務局備付の図面に記載されている図面の写しである。
現状については、「現況調査報告書」の土地建物位置関係図を参照のこと。

縮尺

1/200

(島根県土地家屋調査士会々員用紙)

0010926

A3からA4相当に縮小複写 (縮小率約70%)

(松江地方法務局届出)

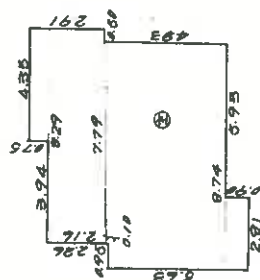
作製年月日	作製者	申請人
昭和四五年五月廿八日		

S45, 5.25

2712 ~ 12

建物の所在 土津町大字西谷 2712 ~ 12

専有部分の建物

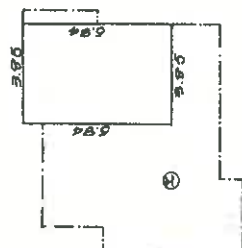


床面積 ⑥

2階

床面積 ⑥

6.84 X 3.86 = 22.4540



これは、法務局備付の図面に記載されている図面の写しである。
現状については、「現況調査報告書」の土地建物位置関係図を参照のこと。

(鳥根県土地家屋調査士会々員用紙)

0010927

1/200

R