

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

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 8月 27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 8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 7年 9月 25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 7年 9月 9日 午前10時00分から 令和 7年 9月 9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 7年 8月 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,822,000 10,257,600	一括	2,564,400	115,797	0
1	640,000				
2	11,000				
3	1,000				
4	12,170,000				



物 件 目 録

1 所 在 出雲市斐川町坂田
 地 番 100 番 5
 地 目 宅地
 地 積 228.96 平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市斐川町坂田
 地 番 100 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 79 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 出雲市斐川町坂田
 地 番 100 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3.52 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 出雲市斐川町坂田 100 番地 5
 家屋 番号 100 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
 2 階 56.71 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造平家建
床 面 積	7.42平方メートル
所有者	A



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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1～4】

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1～4】

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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号4】

本件所有者A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2、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 出雲市斐川町坂田
 地 番 100 番 5
 地 目 宅地
 地 積 228.96 平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市斐川町坂田
 地 番 100 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 79 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 出雲市斐川町坂田
 地 番 100 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3.52 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 出雲市斐川町坂田 100 番地 5
 家屋 番号 100 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
 2 階 56.71 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 7.42 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第 31号
令和6年12月20日受理
令和7年 2月19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 出雲市斐川町坂田
地 番 100 番 5
地 目 宅地
地 積 228.96 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 出雲市斐川町坂田
地 番 100 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 79 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 3 所 在 出雲市斐川町坂田
地 番 100 番 4
地 目 宅地
地 積 3.52 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 4 所 在 出雲市斐川町坂田 100 番地 5
家屋 番号 100 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
2 階 56.71 平方メートル
所有者 A

(印)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	出雲市斐川町坂田100番地5 (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) ☐ (物件)		
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)		
建物	物件 4		
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物(未登記)	☐ ない ☒ ある { 種類:倉庫 構造:軽量鉄骨造平家建 床面積:7.42㎡ (課税資料に準拠)		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・倉庫 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

(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	出雲市斐川町坂田100番地5 付近
土地	物件 2、3
現況地目	■宅地（物件 3） ■公衆用道路（物件 2） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（物件 ） □ □
形状	■公図のとおり □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	■共有者ら（Aほか土地周辺の共有者ら） □その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者らが、物件2土地を進入のための公衆用道路として占有している。 ■上記の者らが、物件3土地をゴミ置場として占有している。 □「占有者及び占有権原」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
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）
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
(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
■ A (債務者兼所有者)	本件建物に家族で住んでいました。現在は引っ越して、誰も住んでいません。本件建物内の動産は買受人の方に処分いただければと思います。 本件建物のトイレは下水道を使っています。下水道は道路まで来ており、それから居宅までの引き込みは補助金を受けて工事したと思います。 太陽光発電パネルがあります。これは、新築時に取り付けたものです。これはガス会社と契約して取り付けたものです。 玄関前にある倉庫は、本件建物を建てた時に私が設置したもので、バイクのガレージに使っていました。 物件1土地内に電柱がありますが、中国電力株式会社からは年間に僅かの使用料をもらっています。
■ 株式会社コアガス 島根担当者	本件建物にある太陽光発電パネルは、当社がAに売却したものです。売買代金は1,760,400円(消費税込み)です。支払いは、10年の分割払いで、太陽光発電パネルの売電料を月々の支払いに充ててもらうものです。令和元年9月から令和6年5月まで売電をし、以降は売電が止まった状態です。現在の分割金の残額は967,816円あります。なお、商品の所有権留保契約はしておりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件建物内には、壁にいくつかの穴や落書きが存する。

太陽光発電パネルは7.375kwのシステムで、株式会社コーアガス島根が分割払いで所有者Aに売却したものである。太陽光発電パネルの所有権はAにあるものとみられる。

なお、屋根形状等から太陽光発電パネルを写真には撮れなかった。

(接道)

物件1土地は、物件2土地を通じて、幅員約4.3m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。

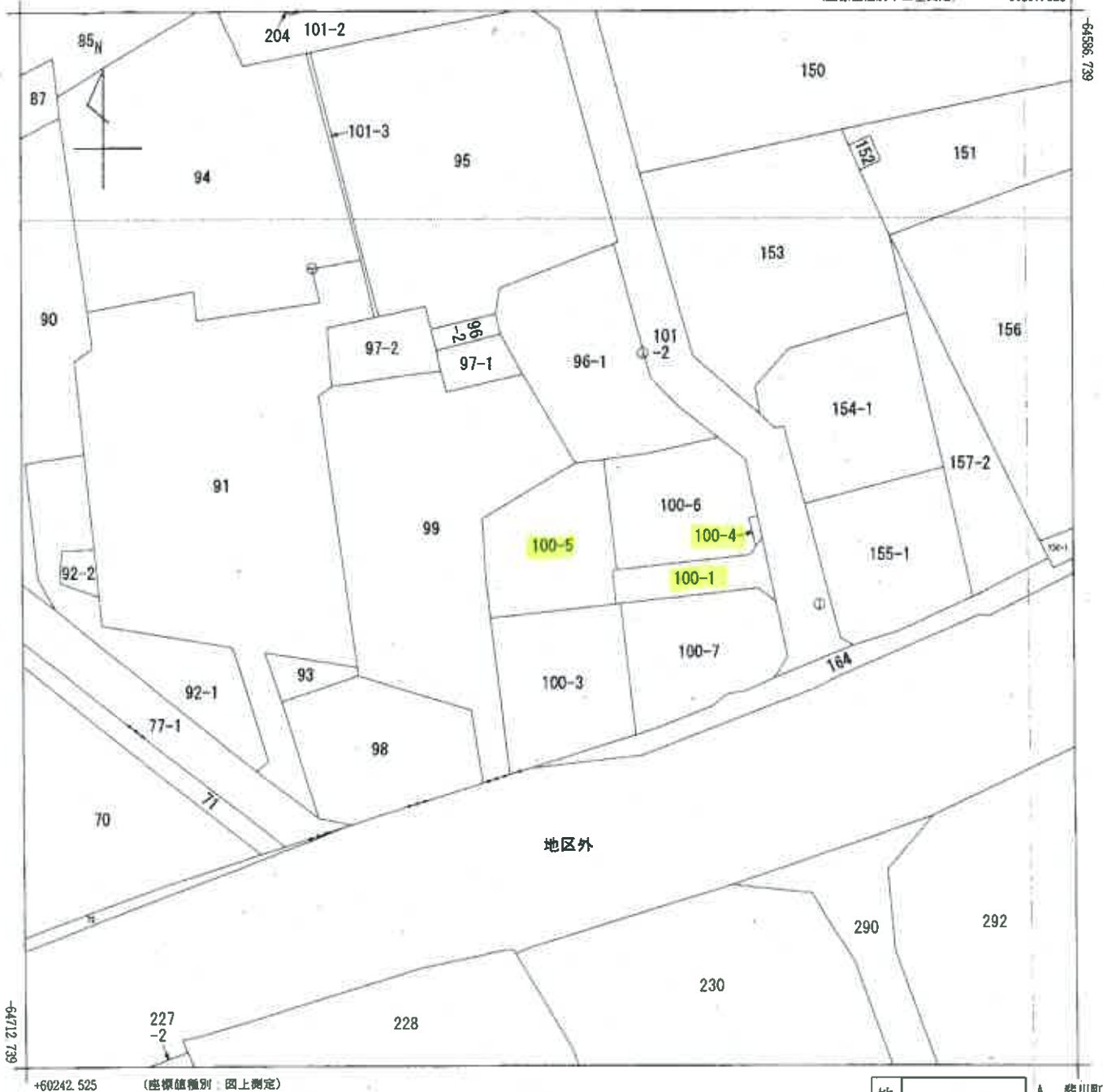
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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12月25日(水) 8:30 ～8:35	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
同 日 8:40 ～8:45	出雲市中野町(1)	A宅、不在、文書差置
同 日 8:55 ～9:05	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R6年12月27日(金) 11:45 ～11:50	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
R7年1月9日(木) 8:40 ～8:50	出雲市中野町(2)	A宅、面談
R7年1月20日(月) 18:30 ～18:40	出雲市中野町(3)	A宅、面談
R7年1月22日(水) 10:25 ～10:55	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
R7年1月31日(金) 15:00 ～15:20	物件所在地(3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R7年2月5日(水) 11:00 ～11:25	松江市東長江町(株)コー アガス島根	太陽光発電パネル契約調査
(特記事項)		
R7年1月22日(水)	不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。	

(座標値種別：図上測定)

+60367.525



A 斐川町三分
B 斐川町三分
市

請 求 部	所 在					出雲市斐川町坂田		地 番	100番5		
出 力 尺	1/500		精 度 分	乙一	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	平成4年7月					備 付 年 月 日 (原図)	平成4年7月31日		補 記 事 項		

請求番号：3-1
(1/1)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成28年9月12日

地積測量図

地番 100-1 100-3 100-4
100-5 100-6 100-7
土地の所在 出雲市斐川町坂田

測量の基準点(世界測地系)

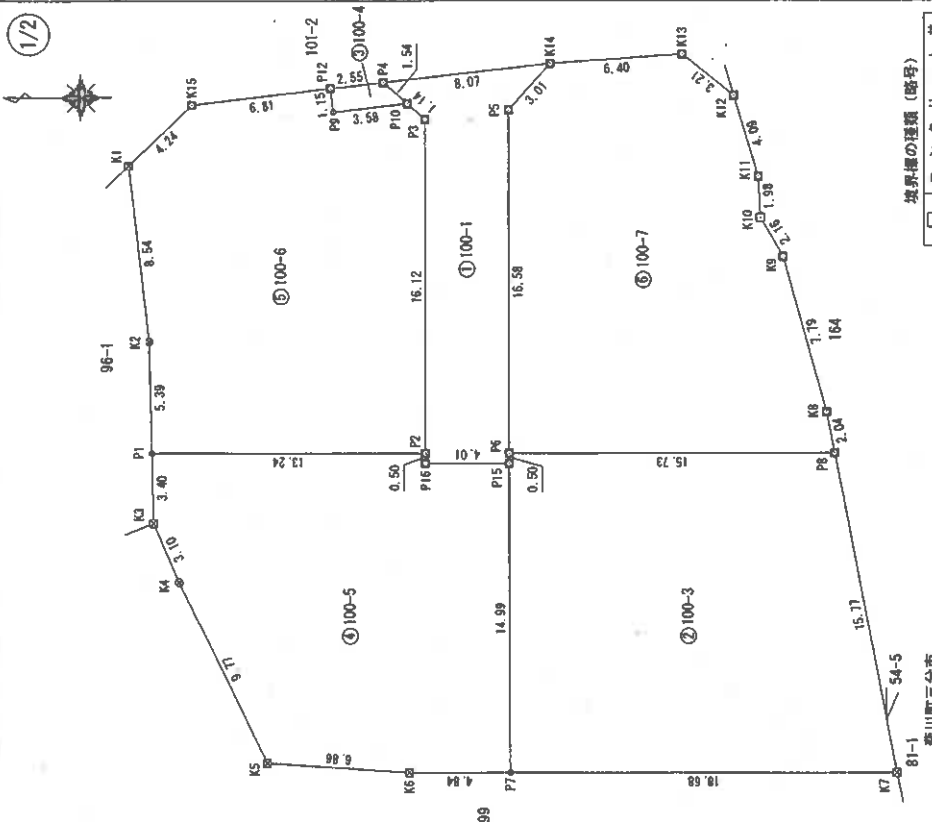
種別	点名	基準点コード	座標値(四捨五入)	
			X座標 m	Y座標 m
電子基準点	出雲	EL0532057902	-67231.941	52374.034
電子基準点	松江2	EL05332179301	-56106.704	68530.547
電子基準点	木次	EL0523277203	-76331.520	56929.942

座標求積表

地番 ① 100-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P4	-64648.407	60330.499	398120.962901
P10	-64650.666	60329.611	-132363.166534
P3	-64651.601	60328.952	-166749.223228
P2	-64653.430	60312.936	-113750.197296
P16	-64653.487	60312.439	-243481.316243
P15	-64657.467	60312.894	-236607.483162
P6	-64657.410	60313.390	116887.349820
P5	-64655.529	60329.866	8747.830570
K14	-64657.265	60332.328	369354.512016
		前面積	159.268744
		后面積	79.6343720
		地積	79.63

地番 ② 100-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P7	-64659.169	60297.997	-1221577.121223
K7	-64677.726	60300.117	-836603.823258
P8	-64673.043	60315.176	1225363.115616
P6	-64657.410	60313.390	939441.362640
P15	-64657.467	60312.894	-106090.380546
		前面積	533.153229
		后面積	266.5766145
		地積	266.57

地番 ③ 100-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P12	-64646.919	60329.920	134354.731840
P9	-64647.180	60328.800	-226052.013600
P10	-64650.666	60329.611	-134354.043697
P4	-64649.407	60330.499	226058.379753
		前面積	7.054296
		后面積	3.5271480
		地積	3.52



境界線の種類 (略号)	
□	コンクリート杭
⊗	ブラスタック杭
⊙	金属プレート杭
◇	金風

作製者

土地家屋調査士

(平成28年9月8日作成)

申請人

代表取締役

縮尺

1/250

地積測量図

地番 100-1 100-3 100-4
100-5 100-6 100-7

土地の所在 出雲市斐川町坂田

2/2

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 100-5	P1	-64640.271	60311.433	765955.199100	3.40
	K3	-64640.730	60308.064	-120314.587680	3.10
	K4	-64642.266	60305.374	-408448.288102	9.77
	K5	-64647.503	60297.125	-728892.241250	6.86
	K6	-64654.356	60297.447	-703430.016702	4.84
	P7	-64659.169	60297.997	-187587.068667	14.99
	P15	-64657.467	60312.884	342697.863708	4.01
	P16	-64653.487	60312.439	243481.316243	0.50
	P2	-64653.430	60312.936	797095.762176	13.24
			借面積	457.928826	
			面積	228.9644130	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑤ 100-6	K1	-64637.603	60325.098	45002.523108	8.54
	K2	-64639.542	60316.777	-160925.161036	5.39
	P1	-64640.271	60311.433	-837605.181504	13.24
	P2	-64653.430	60312.936	-683345.564880	16.12
	P3	-64651.601	60328.952	166749.223328	1.14
	P10	-64650.666	60329.611	266717.210231	3.58
	P9	-64647.180	60328.800	226052.015600	1.15
	P12	-64646.919	60329.920	415793.808640	6.81
	K15	-64640.288	60328.377	562019.160132	4.24
			借面積	458.031619	
			面積	229.0158095	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑥ 100-7	P6	-64657.410	60313.390	-1056328.712460	15.73
	P8	-64673.043	60315.176	-906416.464928	2.04
	K8	-64672.438	60317.120	211954.359680	7.79
	K9	-64669.529	60324.348	253844.856384	2.16
	K10	-64668.230	60326.074	98572.804916	1.98
	K11	-64667.895	60328.026	117699.378726	4.09
	K12	-64666.279	60331.788	261719.286344	3.21
	K13	-64663.557	60333.488	543846.060832	6.40
	K14	-64657.265	60332.328	484347.929184	3.01
	P5	-64655.529	60329.866	-8747.830570	16.58
			借面積	492.278108	
			面積	246.1390540	m ²

合計 1053.8574110 m²

測量年月日 平成28年9月6日
座標系 平面直角座標系 Ⅲ系

製作者

土地家屋調査士

(平成28年9月8日作成)

申請人

代表取締役

縮尺 1/

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成31年2月26日

建物図面
各階平面図

家屋番号	100番5
建物の所在	出雲市斐川町坂田100番地5

各階平面図

1階

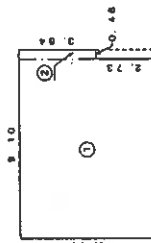


求積表

9.10 × 9.10 = 82.81

床面積 82.81 m²

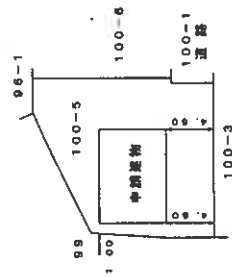
2階



求積表

① 8.64 × 9.10 = 78.624
② 0.46 × 3.64 = 1.6744
計 80.2984

床面積 80.2984 m²



(日曜表2)

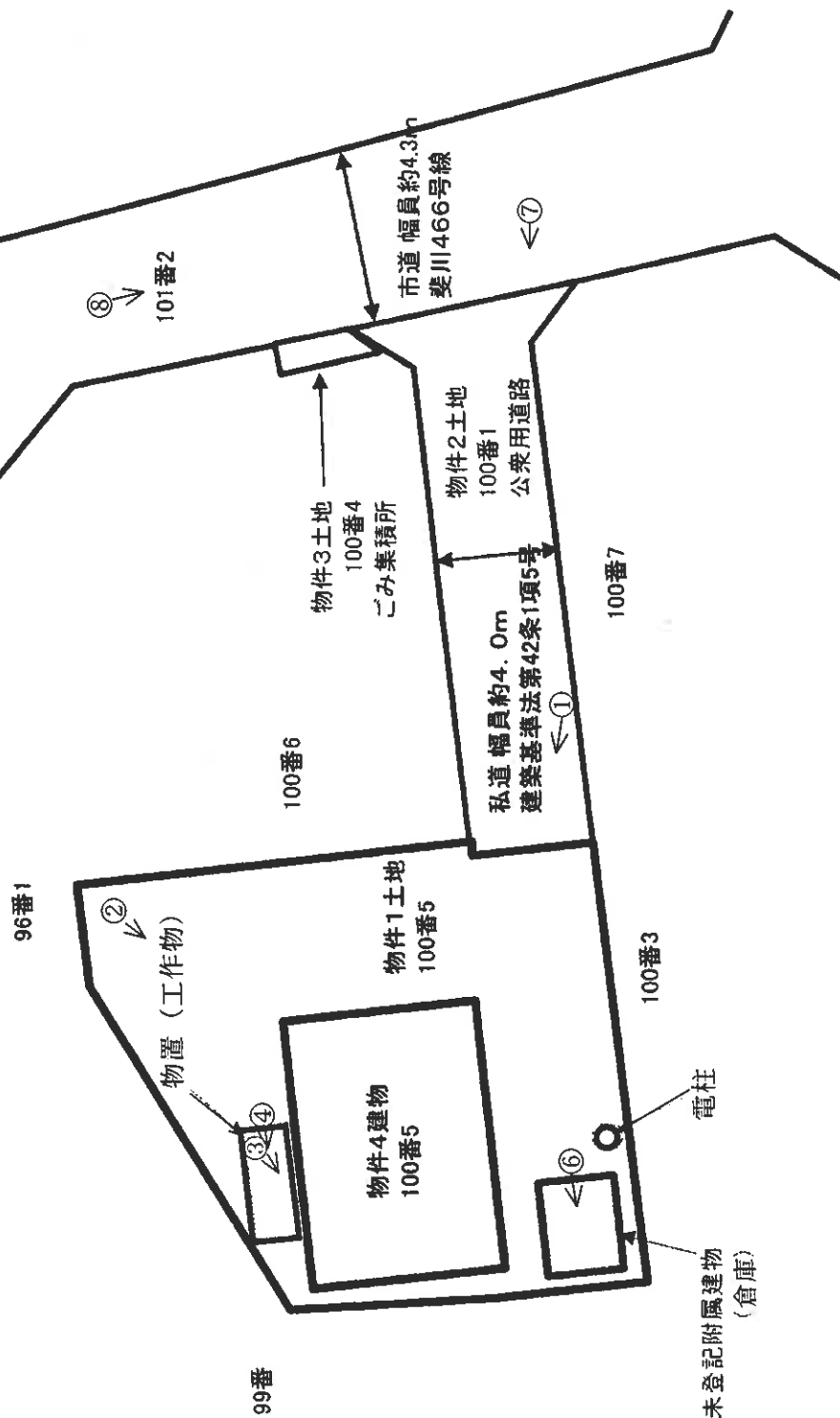
作成者	土地調査士 [Redacted]	1年 2月12日作成	縮尺 1/250	申請人	[Redacted]	縮尺 1/500
-----	---------------------	------------	----------	-----	------------	----------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

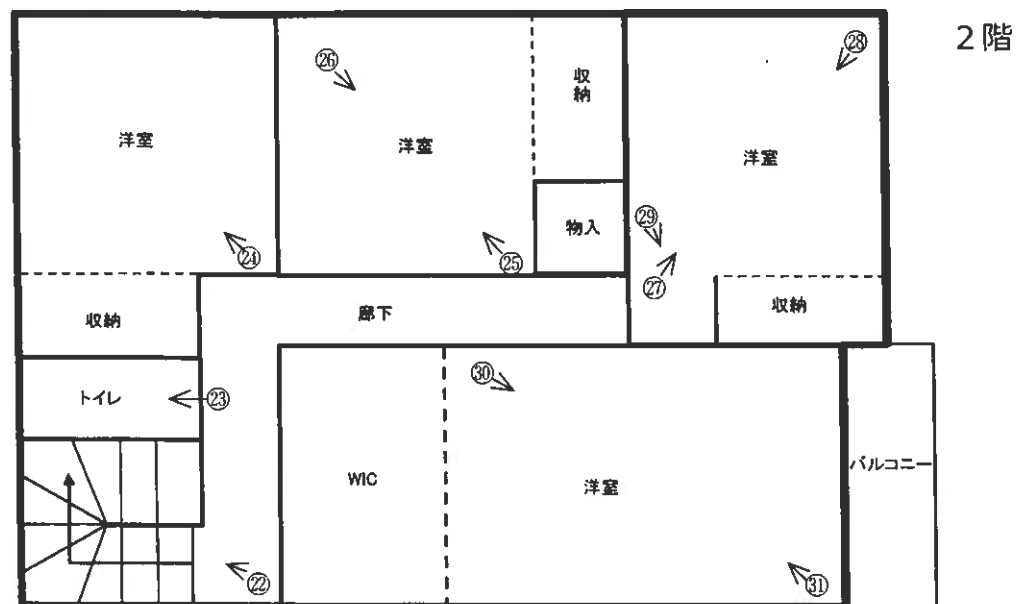
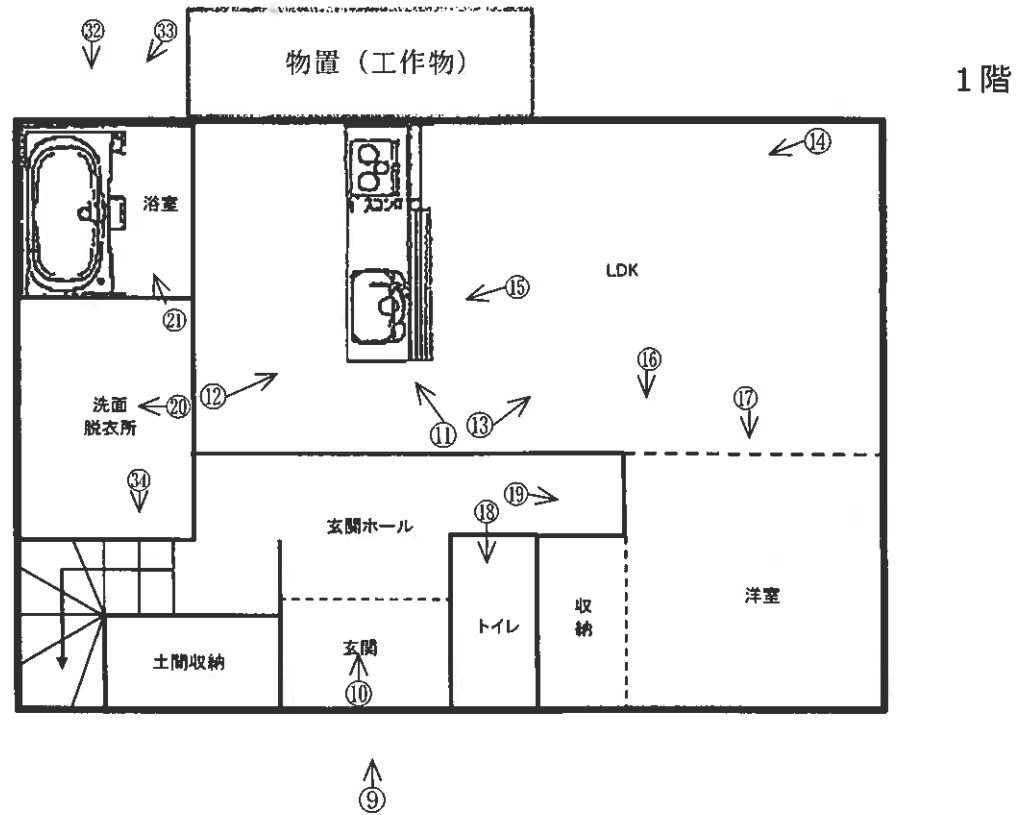
土地建物位置関係図（見取図）

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。



○=写真番号, 撮影位置

(12 枚目)

写真1



写真2



写真3

物置（工作物）の屋根はやや損傷している（矢印部分）。



写真4

物置(工作物)



写真5

本件建物



写真6

未登記附属建物倉庫



写真7



写真8



写真9

へこみがある(矢印部分)



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14

穴があいている(矢印部分)。



写真15



写真16

穴があいている(矢印部分)



写真17



写真18



写真19

穴があいている(矢印部分)。



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26

穴があいている(矢印部分)。



写真27



写真28



写真29

穴があいている(矢印部分)。



写真30



写真31



写真32

太陽光発電パネルの屋外設備(パワーコンディショナ等)



写真33

Q CELLS

KP59R-J4-HQ-A ソーラーパワーコンディショナ

製造年月 2018年10月

販売元 ハンファQセルズジャパン株式会社



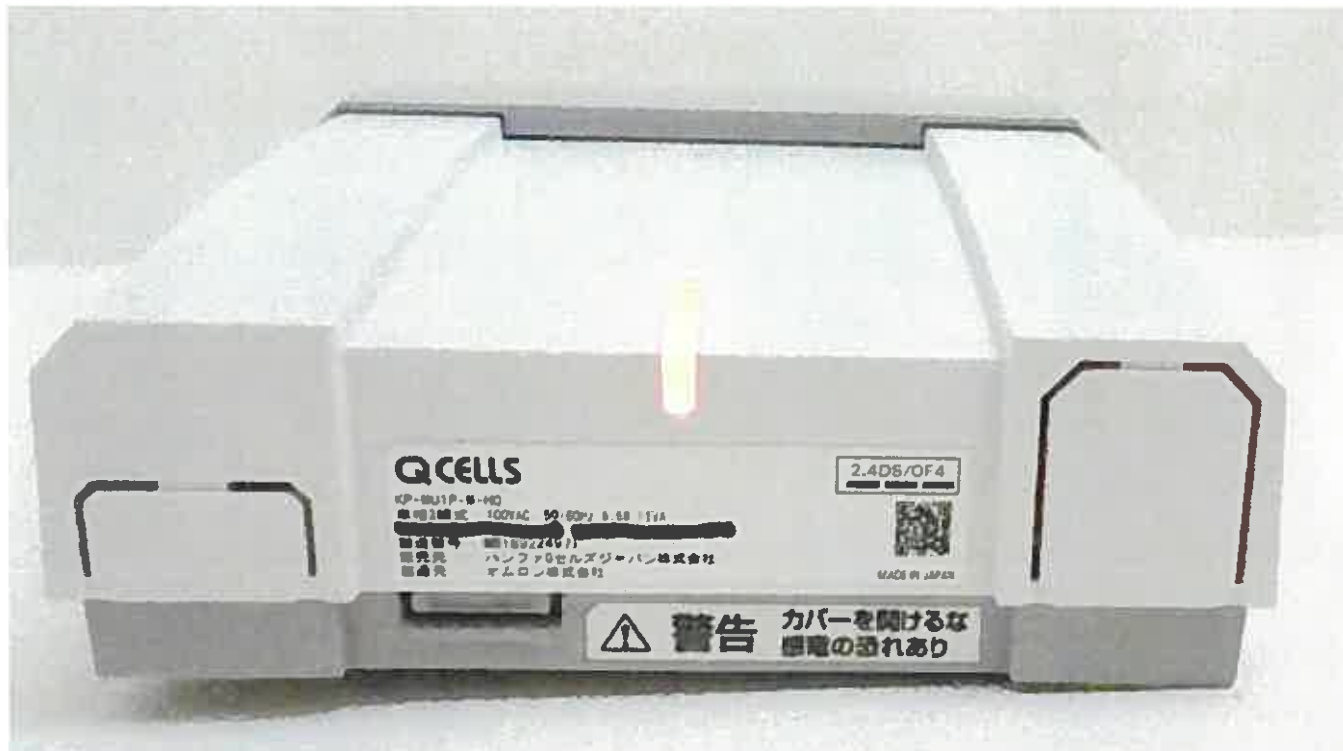
写真34

室内の設備

Q CELLS

KP-MU1P-M-HQ

販売元 ハンファQセルズジャパン株式会社



事件番号

令和6年(ケ)第31号

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

令和6年(ケ)第31号
令和7年1月22日現地調査
令和7年2月18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 12,822,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 640,000円
物件2(土地)	金 11,000円
物件3(土地)	金 1,000円
物件4(建物)	金 12,170,000円

①一括価格は、物件1～4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 在番 地目 地積	出雲市斐川町坂田 100番5 宅地 228.96㎡	同左
2	所在地 在番 地目 地積	出雲市斐川町坂田 100番1 公衆用道路 79㎡	同左 対象持分4分の1
3	所在地 在番 地目 地積	出雲市斐川町坂田 100番4 宅地 3.52㎡	ゴミ集積所 対象持分4分の1
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	出雲市斐川町坂田100番地5 100番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96㎡ 2階 56.71㎡	未登記附属建物あり 種類:物置 構造:軽量鉄骨造 床面積:7.42㎡
番号	特記事項		
	・物件番号2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4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4分の1。 ・物件番号4建物の南側に未登記附属建物(倉庫)あり。 ・物件番号4建物の北側に簡易構築物(物置)あり。 ・物件番号4建物の屋根に太陽光発電設備が設置されている(分割払いの残額あり。所有権留保契約は無し)。		

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1～3)

位置・交通	JR山陰本線 直江駅の北東方約5,000m
付近の状況	農地地域に囲まれた郊外部に所在する戸建住宅を中心とした住宅地域。近隣周辺地域には工業団地も見られる。標準的使用は幅員約4.3m舗装市道に面する250㎡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1) 地積 228.96㎡ 形状 ほぼ台形 間口奥行 東側間口約4.0m、奥行約15m 地勢 平坦
接面道路の状況	道路種類 東側 幅員約4.0m 舗装私道 (物件番号2) 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:物件4建物の敷地として利用されている。 物件番号2:公衆用道路(第42条1項5号)として利用されている。 物件番号3:ゴミ集積所として利用されている。 隣地は、戸建住宅地。 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 : あり(※) ※ 下水道は、東側市道に本管埋設あり。下水道台帳図には、私道(物件番号2土地)部分に本管埋設なし。所有者の陳述内容より、引込工事はされている。 (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、土壤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。 ・物件番号1土地内に電柱あり(中国電力より使用料収受)。

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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): 平成31年2月9日 新築 経過年数: 6 年 経済的残存耐用年数: 29 年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 合金メッキ鋼板ぶき 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 : フローリング等 設 備: 電気、衛生、給排水、エコキュート、太陽光発電等 そ の 他: 特になし
床面積(現況)	1階: 57.96㎡ 2階: 56.71㎡ 未登記附属建物 7.42㎡
現況用途等	現況用途: 居宅(主たる建物)、倉庫(未登記附属建物) 間 取 り: 洋室×5、LDK、トイレ×2、浴室、脱衣所、 ウォークインクローゼット、物置
品 等	中級中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	経年相応の劣化が認められる。ほか、外壁、玄関扉、居室内壁面等の各所に汚損及び破損が見られる。 1階部分の北側に簡易構築物(物置)あり。建物南側に未登記附属建物(物置)あり。 建物屋根部分に太陽光発電設備が設置されている。10年分割払いの残額967,816円(令和6年10月1日時点)。所有権留保契約は無し。令和6年5月以降売電されておらず、稼動状況不明。

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1～3)

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	10,300	0.95	228.96	1.00	2,240,000
2	10,300	0.10	79.00	－	80,000
3	10,300	0.30	3.52	－	10,000

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。
地価公示 出雲 -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×b×c×d≒ア
17,900円/㎡	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{176.3}$	10,300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1～3の個別的要因

物件1		物件2		物件3	
街路条件 (行止り)	0.95	私道	0.10	狭小地	0.30
相乗積	0.95	相乗積	0.10	相乗積	0.30

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4)

目的建物の再調達原価(太陽光発電設備を含む)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
4	220,000	122.09	0.753	20,230,000
合計				20,230,000

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
4	6年	29年	35年	5%	10%

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	2,240,000	0.50	法定地上権	1,120,000
2	80,000	-	-	80,000
3	10,000	-	-	10,000

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	2,240,000	-1,120,000	1.00	0.95	0.60	1.00	640,000
2	80,000	+0	1.00	0.95	0.60	0.25	11,000
3	10,000	+0	1.00	0.95	0.60	0.25	1,000
4	20,230,000	+1,120,000	1.00	0.95	0.60	1.00	12,170,000
一括価格(合計)							12,822,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 太陽光発電設備にかかるリスクを考慮

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 地価公示価格 [出雲 -10]

所 在 : 出雲市斐川町直江5262番4
価 格 : 17,900円/㎡
位 置 : JR直江駅より2,100m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 538㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 北東7.0m舗装市道
用途指定等: 非線引都市計画区域、第1種住居地域
地域の概要: 中小規模の住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

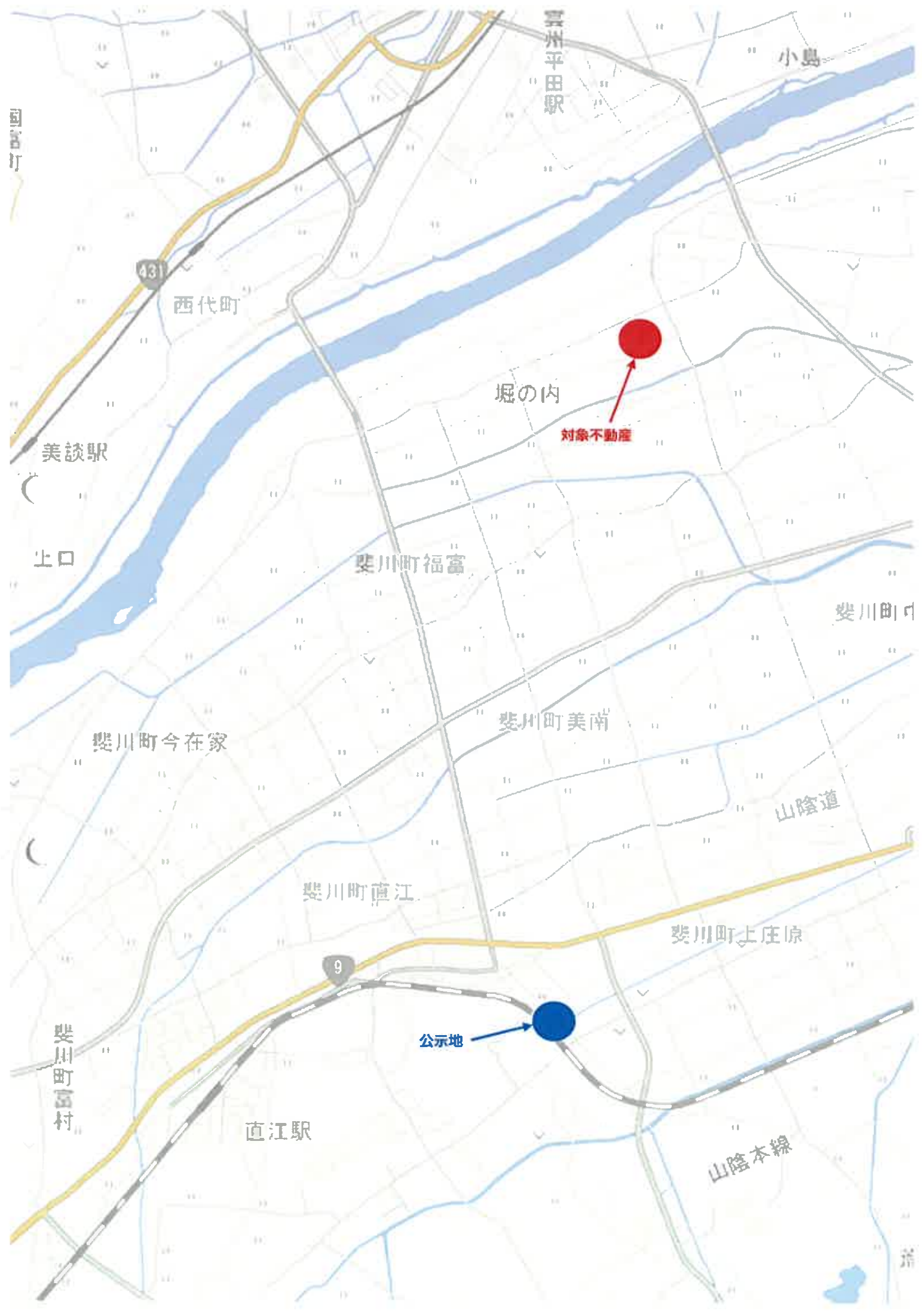
物件1	1,360,022円	
	課税面積	228.96㎡ (1㎡当り 5,940円)
物件2	52,140円	
	課税面積	79.00㎡ (1㎡当り 660円)
物件3	17,980円	
	課税面積	3.52㎡ (1㎡当り 5,108円)
物件4	7,415,569円	
	課税面積	122.09㎡ (1㎡当り 60,739円)

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



雲州平田駅

小島

431

西代町

堀の内

対象不動産

美談駅

上口

斐川町福富

斐川町

斐川町今在家

斐川町美南

山陰道

斐川町直江

9

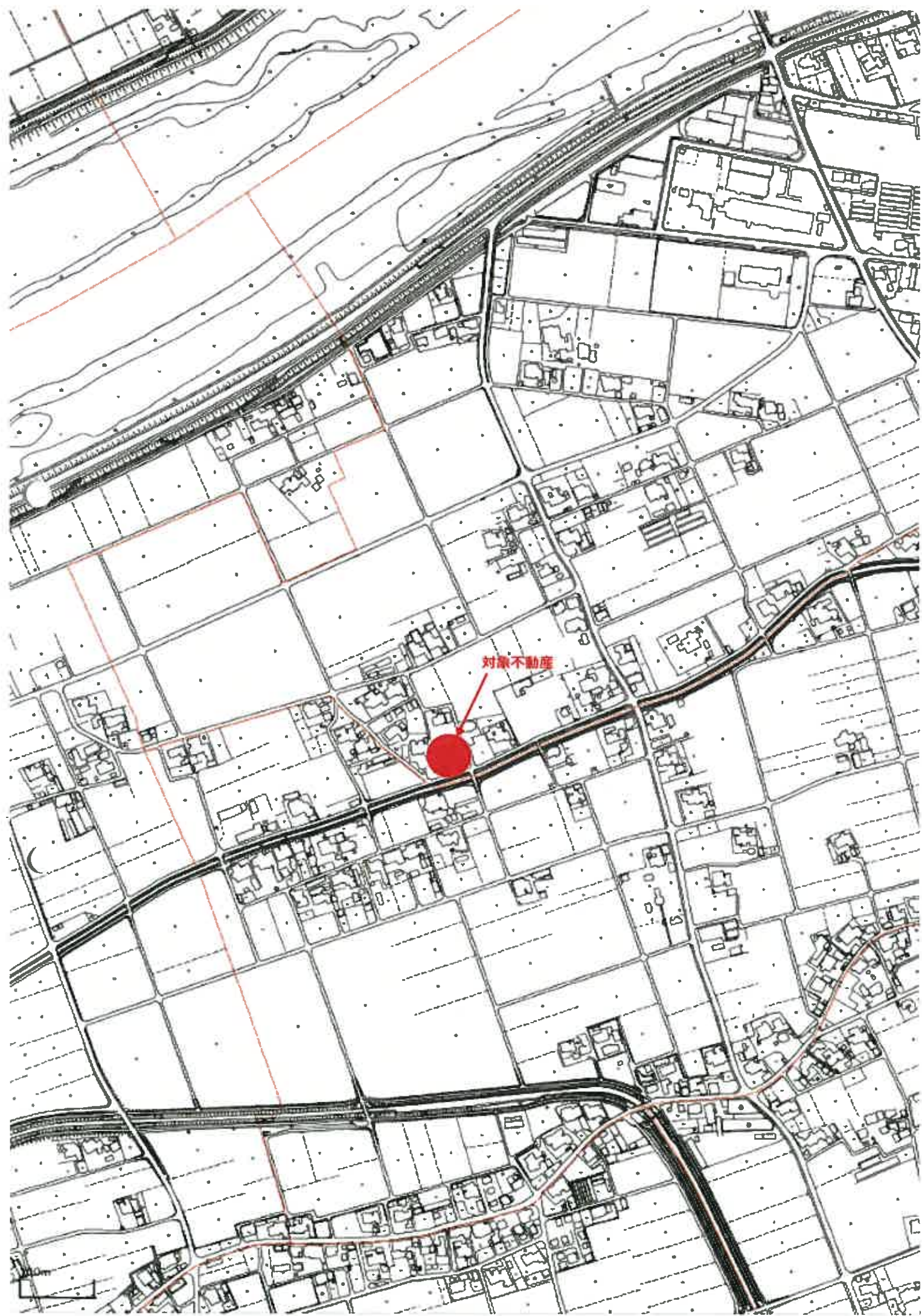
斐川町上庄原

公示地

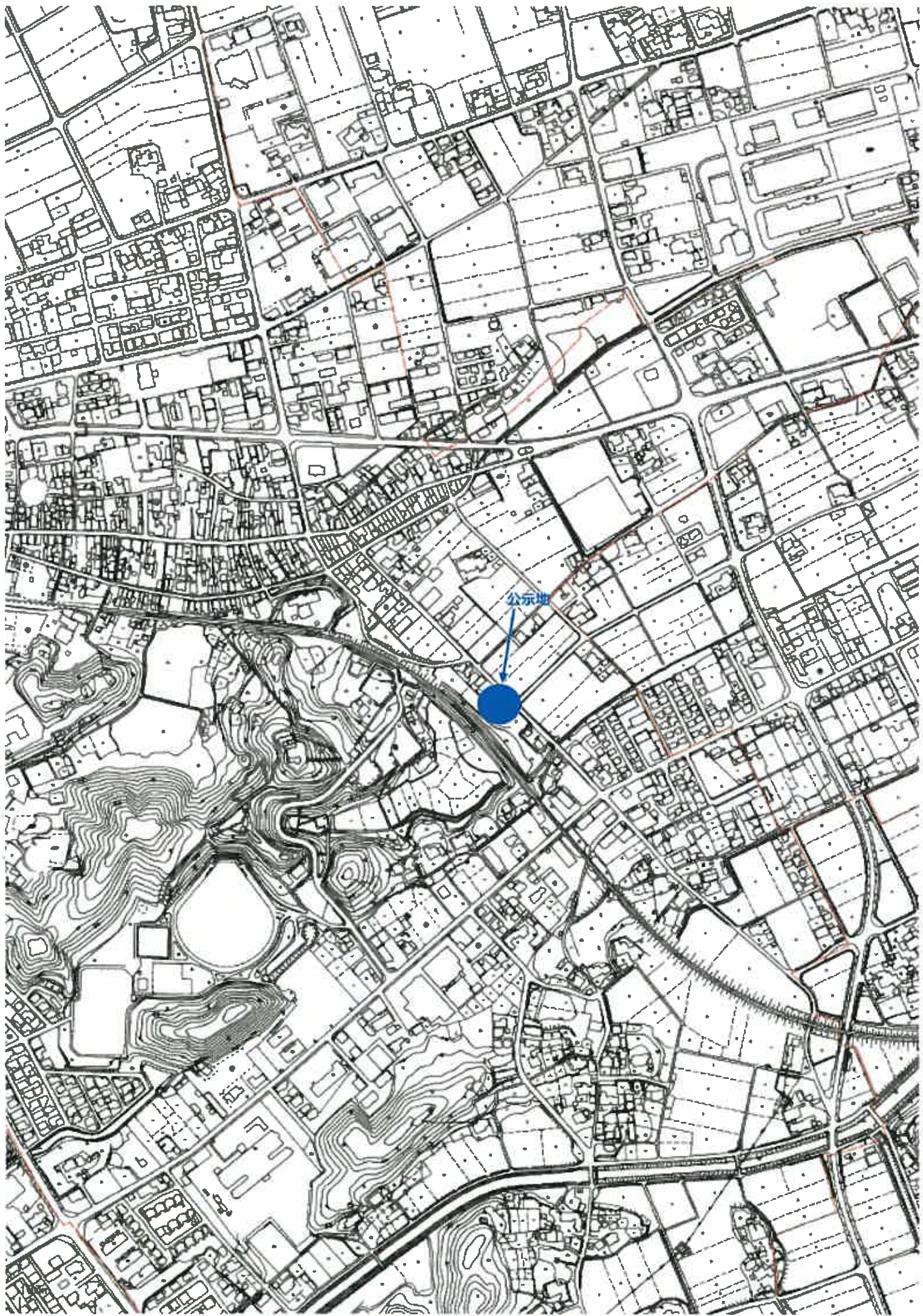
直江駅

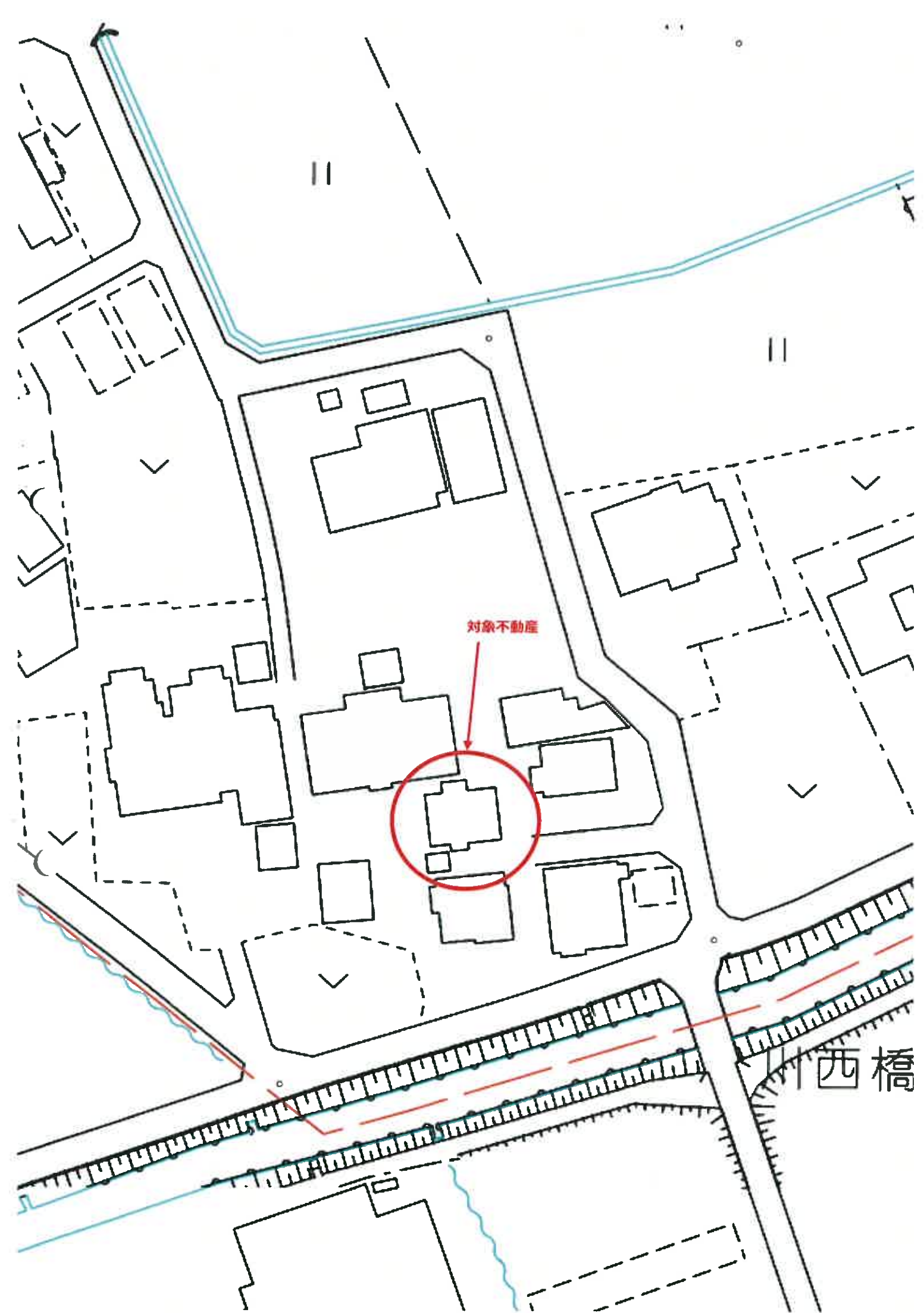
斐川町富村

山陰本線



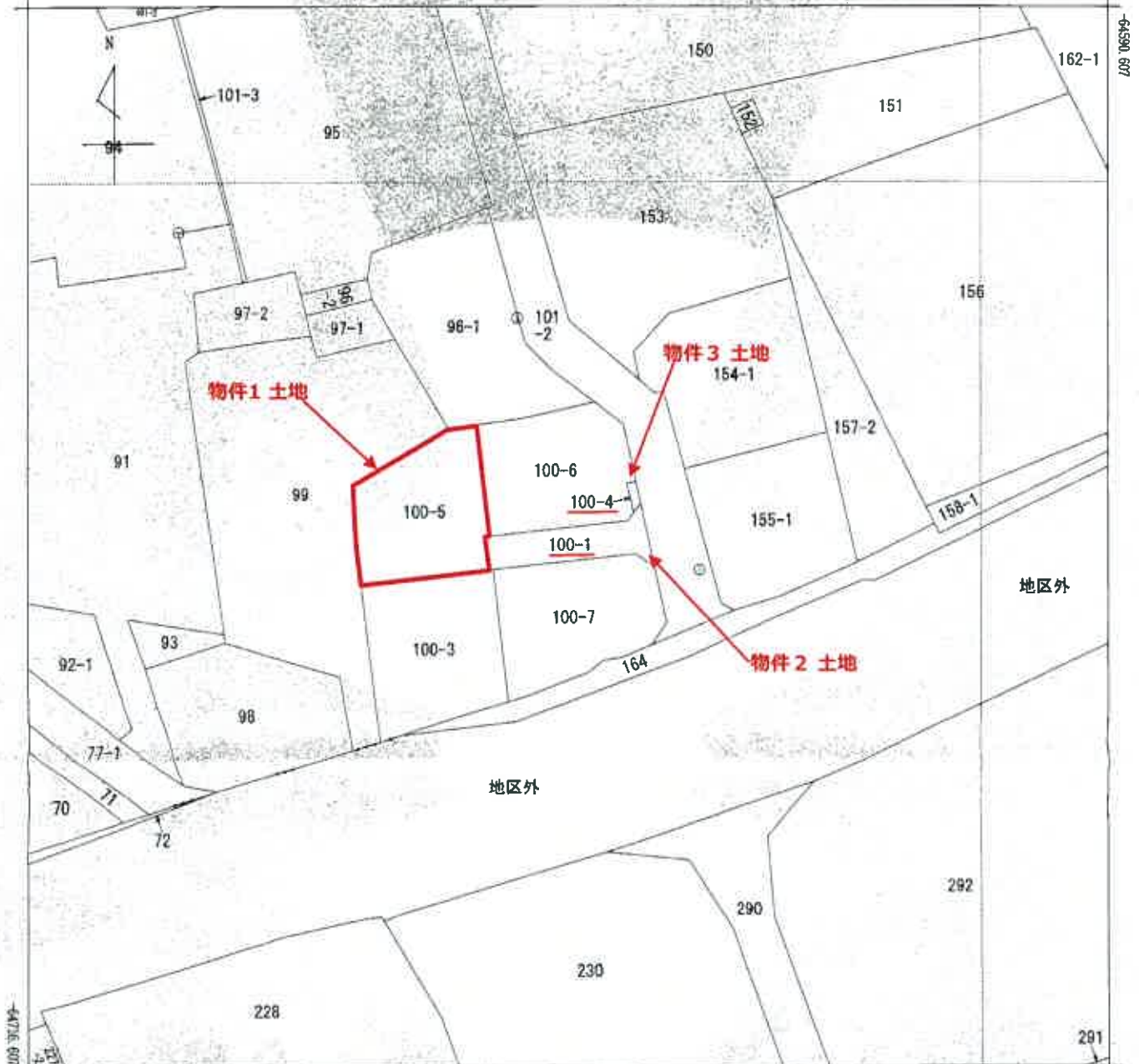
対象不動産





(座標値種別：国上測定)

+60384.728

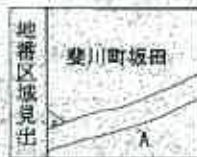


地区外

地区外

+60359.728

(座標値種別：国上測定)



A 斐川町三分市
B 斐川町三分市

請求分	所 在	出雲市斐川町坂田				地 番	100番1		
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は記号	分類	地籍(結果)4条第1項		種類	土地改良所在図
作 成 年月日	平成4年7月			調 査 年月日 (原図)	平成4年7月23日		補 記 事項		

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10月23日

東京法務局

地図整理番号：M79662

登記官

地 積 測 量 図

地 番 100-1 100-3 100-4
100-5 100-6 100-7

土地の所在 出雲市斐川町坂田

測量の基準点(世界測地系)

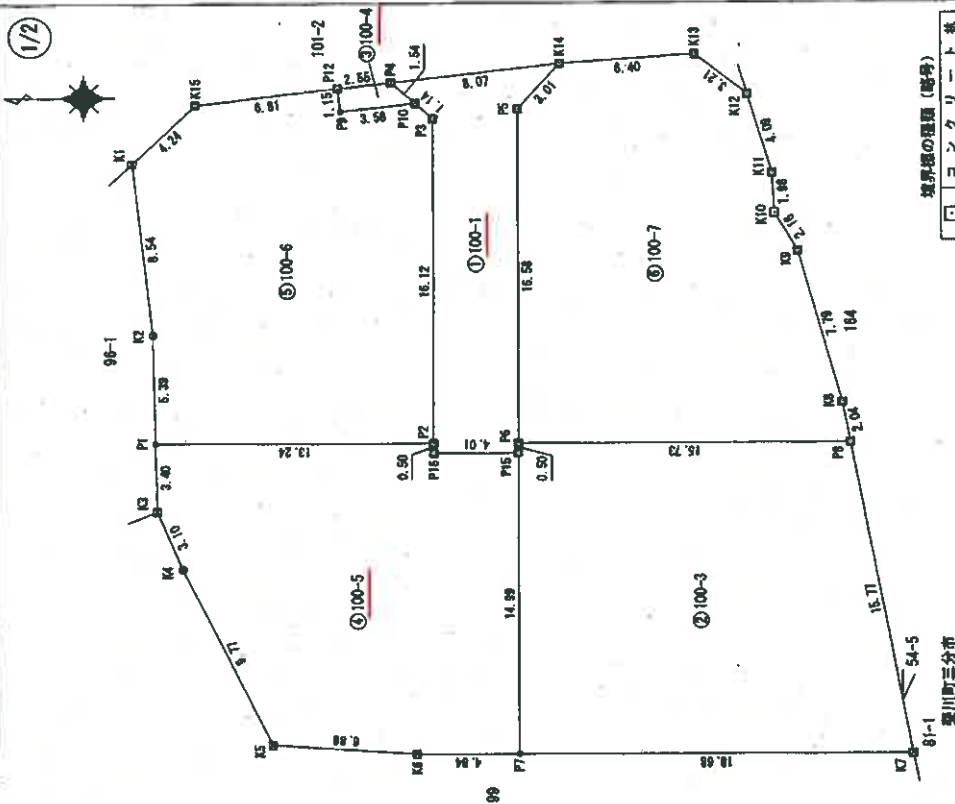
種 別	点 名	基準点コード	座 標 値 (直 角 系)	
			X 座 標 m	Y 座 標 m
電子基準点	出 雲	EL0532057902	-87231.941	52314.034
電子基準点	松江 2	EL0532179301	-56106.704	68530.547
電子基準点	本 次	EL05232717203	-76331.520	66929.942

座 標 求 積 表

地 番 ① 100-1				
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
P4	-64649.407	60330.499	398120.962901	1.54
P10	-64650.666	60329.611	-132263.166534	1.14
P3	-64651.601	60328.952	-166749.223328	16.12
P2	-64653.430	60312.936	-113750.197246	0.50
P16	-64653.487	60312.439	-243481.316243	4.01
P15	-64657.467	60312.894	-238607.48162	0.50
P6	-64657.410	60313.390	116887.348820	16.58
P5	-64655.529	60328.866	8747.830570	3.01
K14	-64657.265	60332.328	389354.512016	8.07
積 面 積			159.263744	
面 積			79.6343720	m ²

地 番 ② 100-3				
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
P7	-64659.169	60297.997	-1221577.121223	18.68
K7	-64677.726	60300.117	-836603.823258	15.77
P8	-64673.043	60315.176	1225363.115616	15.73
P6	-64657.410	60313.390	939441.362640	0.50
P15	-64657.467	60312.894	-106090.380546	14.99
積 面 積			533.153229	
面 積			266.5766145	m ²

地 番 ③ 100-4				
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
P12	-64646.919	60329.920	134354.731840	1.15
P9	-64647.189	60328.800	-226052.013600	3.58
P10	-64650.666	60329.611	-134354.043697	1.54
P4	-64649.407	60330.499	226058.379753	2.55
積 面 積			7.054296	
面 積			3.5271490	m ²



境界線の種類 (番号)

□	コンクリート基
△	プラスチック板
◇	金属プレート板
○	全 無

作 製 者

(平成28年9月8日作成)

申 請 人

縮 尺 1/250

登記年月日：平成28年9月12日

地 積 測 量 図

地 番 100-1 100-3 100-4
100-5 100-6 100-7

土地の所在 出雲市斐川町坂田

2/2

地 番 ④ 100-5	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	面 積
	P1	-64640.271	60311.433	765955.199100	3.40
	K3	-64640.730	60308.084	-120314.587680	3.10
	K4	-64642.266	60305.374	-408448.288102	9.77
	K5	-64647.503	60297.125	-728992.241250	6.86
	K6	-64654.356	60297.447	-703430.016702	4.84
	P7	-64659.189	60297.997	-187587.068667	14.99
	P15	-64657.487	60312.894	342897.863708	4.01
	P16	-64653.487	60312.439	243481.316243	0.50
	P2	-64653.430	60312.836	797095.762176	13.24
			估 面 積	457.928528	
			面 積	228.9644130	
			地 積	228.96	m ²

地 番 ⑤ 100-6	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	面 積
	K1	-64637.803	60325.098	45002.523108	8.54
	K2	-64639.542	60316.777	-146925.181036	5.39
	P1	-64640.271	60311.433	-837805.181504	13.24
	P2	-64653.430	60312.836	-883345.564880	16.12
	P3	-64651.601	60328.952	166749.223328	1.14
	P10	-64650.666	60329.611	286717.210231	3.58
	P9	-64647.190	60328.800	228052.013600	1.15
	P12	-64646.919	60329.920	415793.808640	6.81
	K15	-64640.288	60328.377	562019.160132	4.24
			估 面 積	458.031619	
			面 積	229.0158095	
			地 積	229.01	m ²

地 番 ⑥ 100-7	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	面 積
	P6	-64657.410	60313.390	-1056328.712460	15.73
	P8	-64673.043	60315.176	-806416.484928	2.94
	K8	-64672.438	60317.120	211954.359680	7.79
	K9	-64689.529	60324.348	253144.856384	2.16
	K10	-64688.230	60326.074	98572.804916	1.98
	K11	-64667.895	60328.026	117699.978726	4.09
	K12	-64686.219	60331.788	261719.206344	3.21
	K13	-64683.557	60333.488	543848.068832	6.40
	K14	-64657.265	60332.328	484347.929184	3.01
	P5	-64655.528	60329.868	-8747.839570	16.58
			估 面 積	492.278108	
			面 積	246.1390540	
			地 積	246.13	m ²

合 計 1053.8574110 m²

測量年月日 平成28年9月6日
経 緯 系 平面直角座標系 東京

作 製 者

(平成28年9月8日作成)

申 請 人

縮 尺 1/

登記年月日：平成31年2月26日

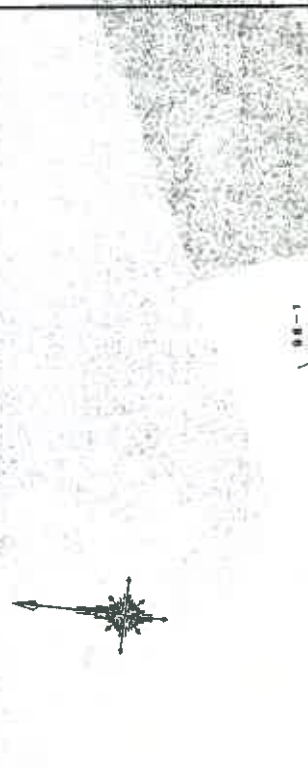
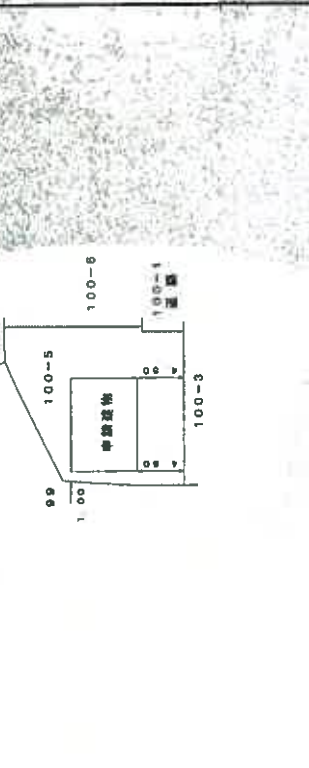
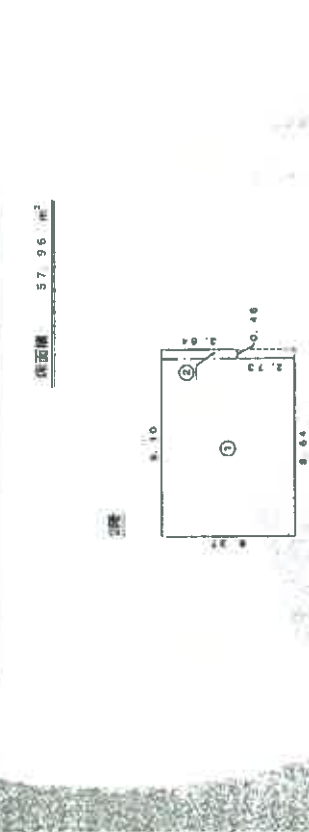
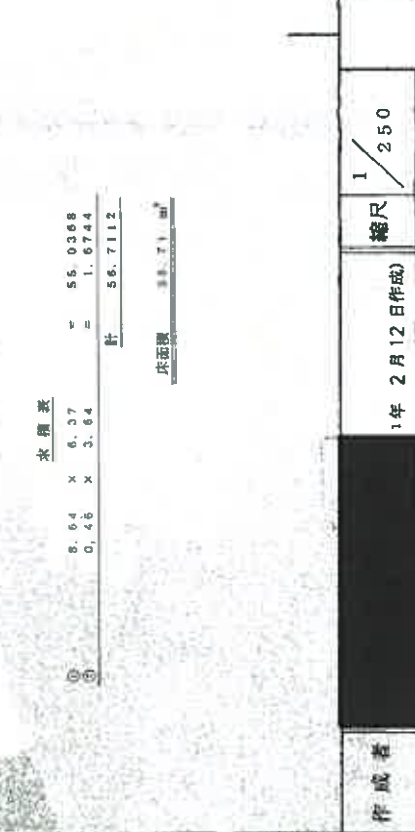
これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(松江地方支庁の出産登録官署)
令和6年10月23日 東京法務局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	100番5
建物の所在	出雲市斐川町坂田100番地5

各階平面図

1階  床面積 57.96 m²	2階  床面積 56.71 m²	3階  床面積 56.71 m²
4階  床面積 56.71 m²	5階  床面積 56.71 m²	6階  床面積 56.71 m²

(旧図面2)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

1年 2月 12日作成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和6年(ケ)第31号
令和7年1月22日現地調査
令和7年2月18日評価
令和7年5月26日訂正日

松江地方裁判所 御中
松江地方裁判所民事部御中

評価書(訂正)

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	出雲市斐川町坂田 100番5 宅地 228.96㎡	同左
2	所在地 地目 地積	出雲市斐川町坂田 100番1 公衆用道路 79㎡	同左 対象持分4分の1
3	所在地 地目 地積	出雲市斐川町坂田 100番4 宅地 3.52㎡	ゴミ集積所 対象持分4分の1
4	所在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	出雲市斐川町坂田100番地5 100番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96㎡ 2階 56.71㎡	未登記附属建物あり 種類:倉庫 構造:軽量鉄骨造 床面積:7.42㎡
番号	特記事項		
	・物件番号2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4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4分の1。 ・物件番号4建物の南側に未登記附属建物(倉庫)あり。 ・物件番号4建物の北側に簡易構築物(物置)あり。 ・物件番号4建物の屋根に太陽光発電設備が設置されている(分割払いの残額あり。所有権留保契約は無し)。		

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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): 平成31年2月9日 新築 経過年数: 6 年 経済的残存耐用年数: 29 年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 合金メッキ鋼板ぶき 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 : フローリング等 設 備: 電気、衛生、給排水、エコキュート、太陽光発電等 そ の 他: 特になし
床面積(現況)	1階: 57.96㎡ 2階: 56.71㎡ 未登記附属建物 7.42㎡
現況用途等	現況用途: 居宅(主たる建物)、倉庫(未登記附属建物) 間 取 り: 洋室×5、LDK、トイレ×2、浴室、脱衣所、 ウォークインクローゼット、物置
品 等	中級中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	経年相応の劣化が認められる。ほか、外壁、玄関扉、居室内壁面等の各所に汚損及び破損が見られる。 1階部分の北側に簡易構築物(物置)あり。建物南側に未登記附属建物(倉庫)あり。 建物屋根部分に太陽光発電設備が設置されている。10年分割払いの残額967,816円(令和6年10月1日時点)。所有権留保契約は無し。令和6年5月以降売電されておらず、稼動状況不明。