

## 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<br>令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで                                                                           |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 9月 8日 午後 1時10分<br>松江地方裁判所売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 9月 25日 午前10時00分<br>松江地方裁判所民事部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 9月 9日 午前10時00分から<br>令和 7年 9月 9日 午後 3時30分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 4, 5 | 670,000<br>536,000     | 一括       | 134,000    | 20,194   | 0        |
| 4    | 340,000                |          |            |          |          |
| 5    | 330,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

4 所 在 出雲市知井宮町字保知石  
 地 番 1869番2  
 地 目 宅地  
 地 積 286.53平方メートル

5 所 在 出雲市知井宮町字保知石1869番地2  
 家屋 番号 1869番2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 130.06平方メートル  
 2階 34.37平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺・鉄板葺2階建  
 床 面 積 1階 約144.26平方メートル  
 2階 34.37平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月15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4, 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4, 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4】

売却対象外の土地(地番1869番1)を通行のため利用している。

《 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

- 4 所 在 出雲市知井宮町字保知石  
地 番 1 8 6 9 番 2  
地 目 宅地  
地 積 2 8 6 . 5 3 平方メートル
- 5 所 在 出雲市知井宮町字保知石 1 8 6 9 番地 2  
家屋 番号 1 8 6 9 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 3 0 . 0 6 平方メートル  
2 階 3 4 . 3 7 平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦葺・鉄板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 約 1 4 4 . 2 6 平方メートル  
2 階 3 4 . 3 7 平方メートル



令和5年(ヌ)第 12号  
令和5年 7月 28日受理  
令和5年10月 2日提出

# 現況調査報告書

(物件4, 5)



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

- 4 所 在 出雲市知井宮町字保知石  
地 番 1 8 6 9 番 2  
地 目 宅地  
地 積 2 8 6 . 5 3 平方メートル
- 5 所 在 出雲市知井宮町字保知石 1 8 6 9 番地 2  
家屋 番号 1 8 6 9 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 3 0 . 0 6 平方メートル  
2 階 3 4 . 3 7 平方メートル

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不 動 産 の 表 示                    | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住 居 表 示                        | 島根県出雲市知井宮町1869番地2 (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"/> 雑種地( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 形 状                            | <input type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 『占有者及び占有権原』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>床 面 積 の 概 略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" 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)<br><input type="checkbox"/> 種 類: 居宅<br><input checked="" type="checkbox"/> 構 造: 木造瓦葺・鉄板葺2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約144.26㎡(約14.2m増築) 2階34.37㎡                                                                                                                                                             |  |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種 類:<br/>           構 造:<br/>           床面積:         </div> </div>      |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として占有している<br><input type="checkbox"/> 『占有者及び占有権原』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>( 目 的 外 土 地 ) | <input checked="" type="checkbox"/> なし<br><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<br>仮 処 分           | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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<br>(当事者等との関係)                                  | 陳述内容等                                                                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(債務者兼所有者) | <p>物件5建物に住んでいます。夏は暑かったので向いの介護施設で寝泊まりしていました。</p> <p>物件5建物の玄関付近に隣地1869番1土地があるのではないかとお尋ねですが、土地の位置、境界についてはよくはわかりません。</p> |

## 執行官の意見

### （占有等）

前述の通りである。

物件 5 建物には A の表札があり、訪問、文書差置、郵便等手を尽くしたが連絡が取れず、やむを得ず、8 月 18 日、立会人を付し、解錠技術者に戸を開けさせて調査をした。しかし、最終的に A から連絡を受け、面談し、陳述を得て、調査ができた。

### （物件）

物件 4 土地の公図は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）のため精度がない。

物件 4 土地の形状は、法務局備置きの建物図面の土地形状と出雲市の地番図の土地形状を参考に現地を照合したところ概ね付合していた。地積も近似していたので、それらの図面を参考に土地建物位置関係図を作成した。なお、正確な土地の形状、位置等を明確にするには、関係者の立会の基、正式な測量調査が必要である。

### （接道）

物件 4 土地は、水路を挟んで市道に接している。

隣地 1869 番 1 土地（A 所有、宅地）は、その位置、形状は明確ではないが、物件 5 建物の玄関付近から道路までの通路部分にあたるのではないかとと思われる。よって、この通路は通行には利用できないとみられる（写真 1）。

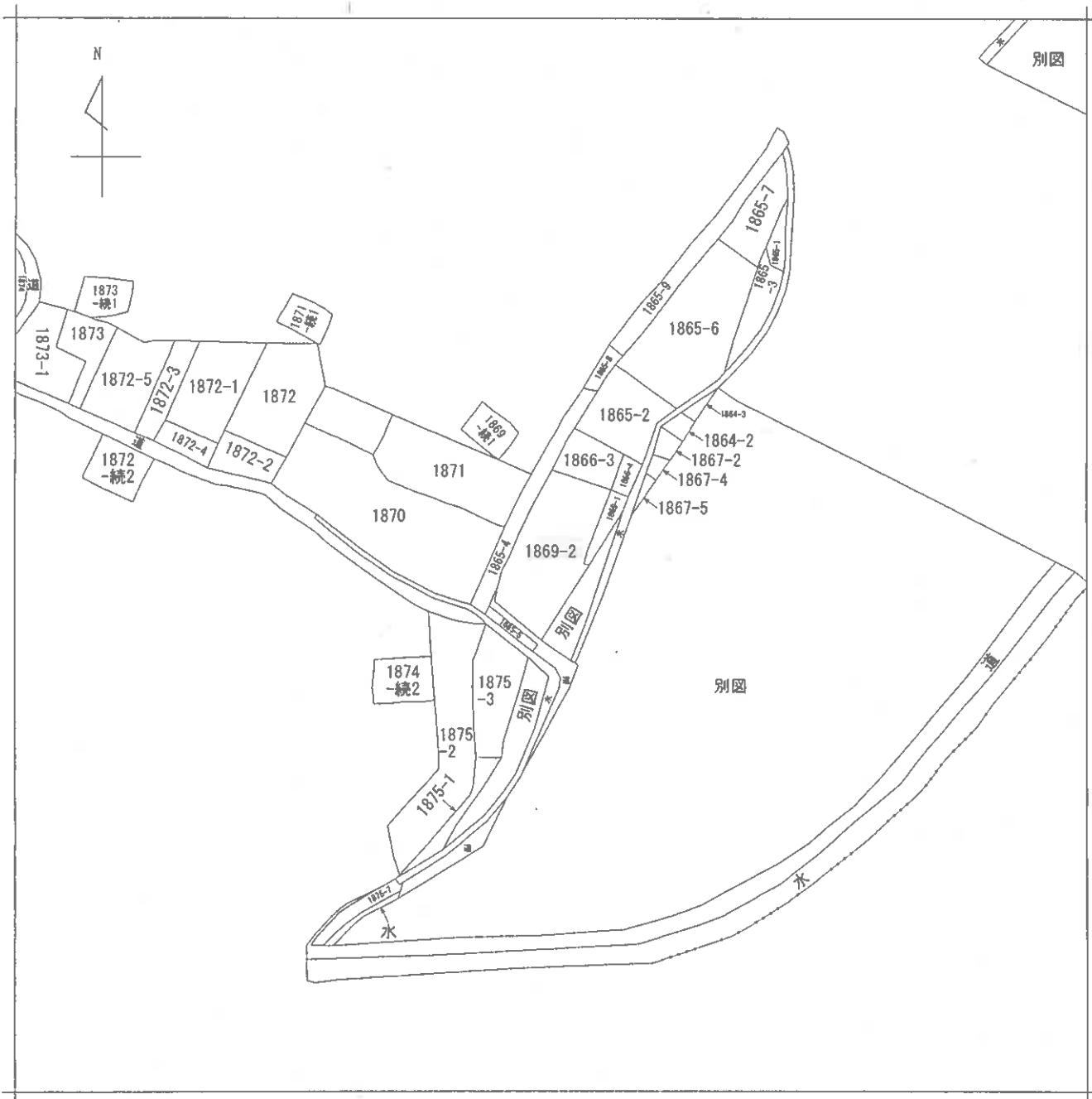
### （注釈）

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                      |
| R5年7月28日(金)<br>15:00 ～15:05 | 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          |
| 同 日<br>16:25 ～16:40         | 物件所在地(1)                          | 物件調査、占有調査、計測、写真撮影           |
| R5年8月1日(火)<br>17:00 ～17:05  | 松江地方法務局出雲支局(2)                    | 登記簿謄本、公図、建物図面等交付申請          |
| 同 日                         | 執行官室                              | 事務連絡(A、122円)                |
| R5年8月7日(月)<br>14:55 ～15:25  | 出雲市役所                             | 住民票、戸籍調査                    |
| 同 日<br>15:40 ～16:10         | 物件所在地(2)                          | 物件調査、占有調査、計測、写真撮影、<br>近隣面談  |
| R5年8月8日(火)                  | 執行官室                              | Aへ強制調査期日通知書(84円)            |
| R5年8月18日(金)<br>9:35 ～10:35  | 物件所在地(3)                          | 物件調査、占有調査、計測、写真撮影、<br>評価人同行 |
| R5年9月11日(月)<br>11:50 ～12:00 | 執行官室                              | 電話(A)                       |
| 同 日<br>16:55 ～17:05         | 物件所在地(4)                          | 物件調査、占有調査、面談(A)             |
| (特記事項)                      |                                   |                             |
| R5年8月18日(金)                 | 不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。          |                             |
| R5年8月18日(金)                 | 施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 |                             |



A 知井宮町  
B 知井宮町  
C 知井宮町  
D 知井宮町

|           |      |  |         |  |                   |             |     |          |         |     |           |
|-----------|------|--|---------|--|-------------------|-------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在  |  |         |  |                   | 出雲市知井宮町字保知石 |     | 地 番      | 1869番2  |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 縮尺不明 |  | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 又 号 番 号 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)   |             |     |          | 補 記 事 項 |     |           |

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和46年12月22日

546, 12, 22

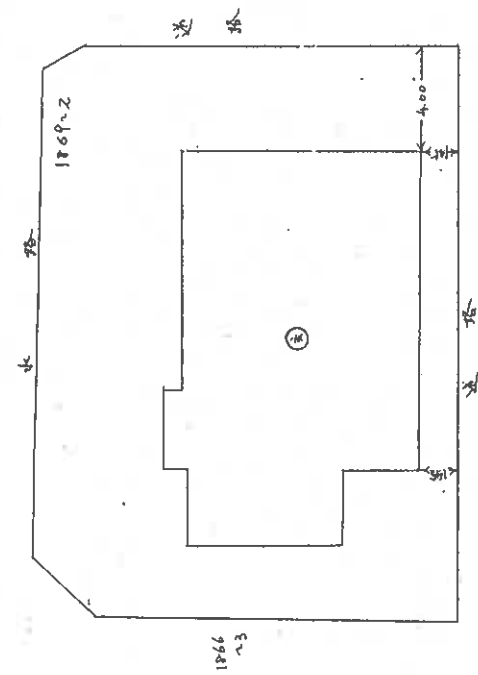
家屋番号

1869~2

建物の所在

松江市知井谷町空保知37 1869~2

建築物図面



作製年月日  
昭和四十六年貳月壱八日

作製者

土地家屋調査士

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)

0030547

登記年月日：昭和46年12月22日

546. 12, 22

水 陸 軍

1869 ~ 2

建物の所在

出雲不知井官町字保知石1869~2

各階平面圖

五、法律

昭和四十六年三月八日

者製作

土地资源网查士

床面積⑤

$$\begin{array}{r} 17,3420 \\ \underline{11,0750} \\ 598 \times 2.90 = \\ 300 \times 0.67 = \\ 12.10 \times 15 = \\ \hline 130,0670 \end{array}$$

⑤ 床面積

6.93 \* 4.96 = 34.5728.

(松江地方法務局編出)

聖

1/200

(島根県土地家屋調査士会会報用紙)

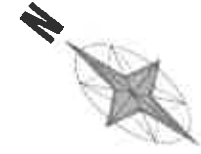
0030546

請求番号：37-5

(2/2)

# 土地建物位置関係図（見取図）

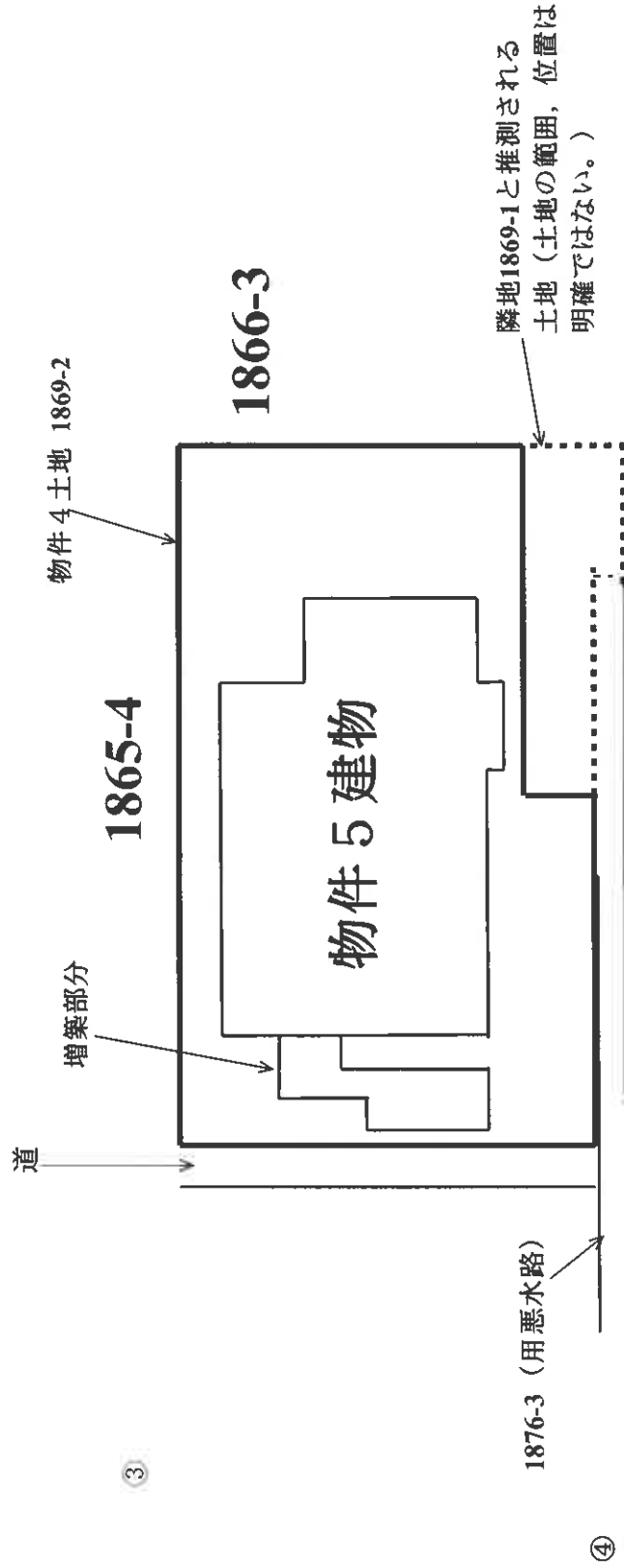
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



写真撮影位置  
数字は写真番号

縮尺参考：約 1 / 250

②



( 9 枚目)

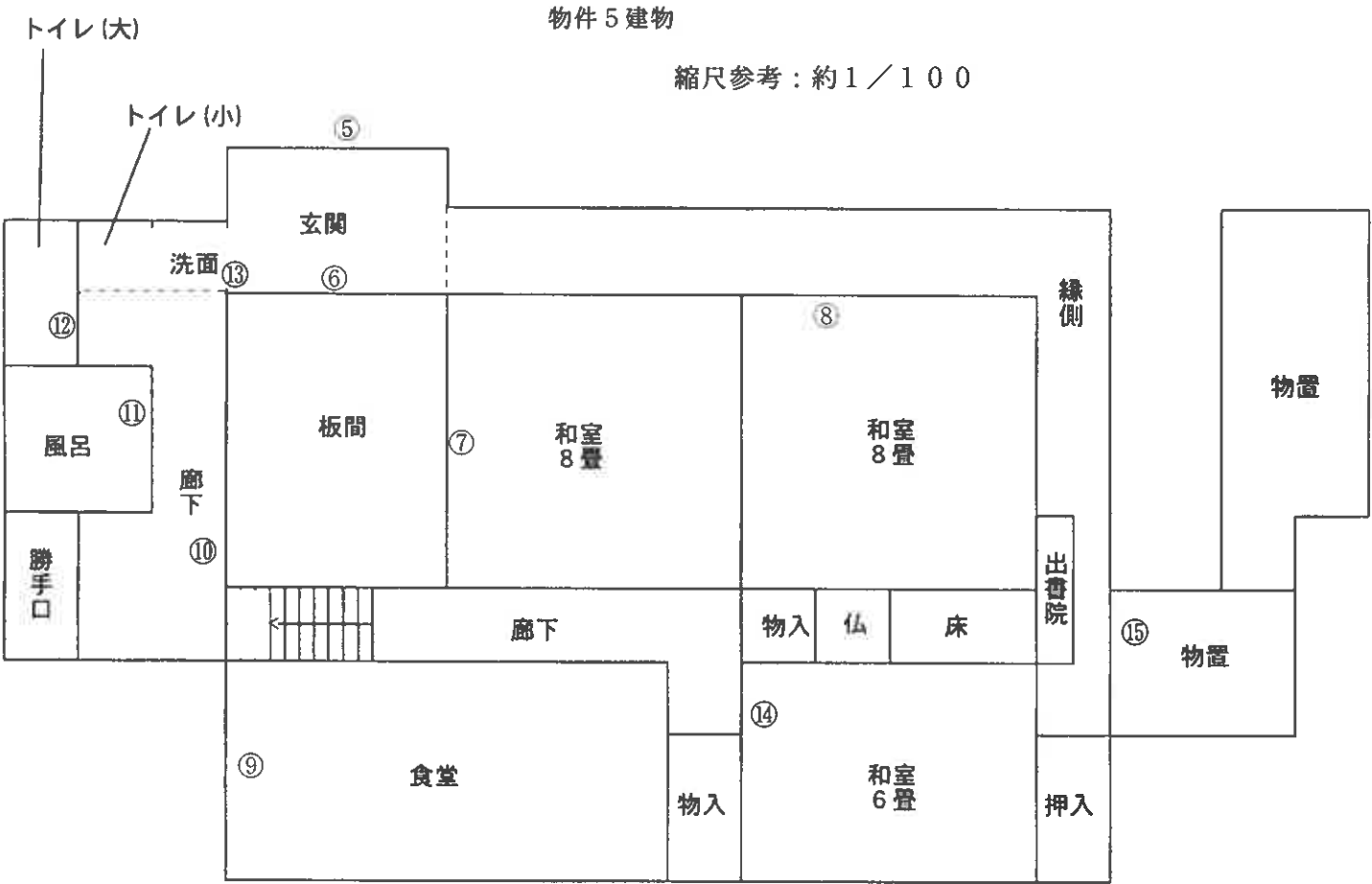
1821-1 (市道) 及び1876-3 (用悪水路) から北側は正確な公図がないため、各土地の位置、範囲については明確ではない。

1821-1 (市道)

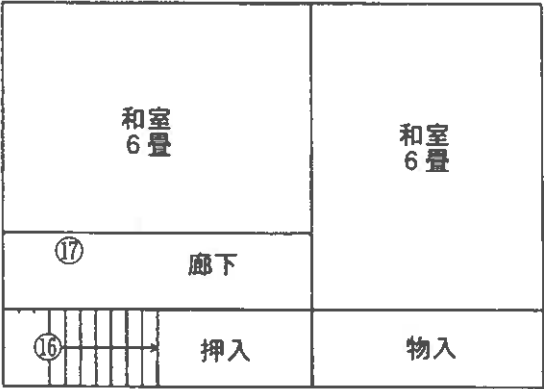
①

# 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。



1 階



2 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

天井は破けている。



写真16

階段上の天井は破けている。  
雨漏りがあるものとみられる。



写真17



令和5年(ヌ)第12号  
物件4、5  
令和5年8月18日現地調査  
令和5年10月2日評価  
令和7年5月28日補充評価

松江地方裁判所 御中

## 補充評価書

評価人 不動産鑑定士

加藤 幹久

## 第1 評価額

|            |            |
|------------|------------|
| 一括価格       |            |
| 金 670,000円 |            |
| 内訳価格       |            |
| 物件4(土地)    | 金 340,000円 |
| 物件5(建物)    | 金 330,000円 |

- ①一括価格は、物件4、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。
- ③物件4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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. 従前の評価における諸条件を前提として、前回までの期間入札及び特別売却で買受人が現れ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                     |
|----|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 4  | 所在地番<br>地目積               | 出雲市知井宮町字保知石<br>1869番2<br>宅地<br>286.53m <sup>2</sup>                                                | 同 左                     |
| 5  | 所在家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 出雲市知井宮町字保知石1869番地2<br>1869番2<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 130.06m <sup>2</sup><br>2階 34.37m <sup>2</sup> | 1階 144.26m <sup>2</sup> |
| 番号 | 特記事項                      |                                                                                                    |                         |
|    |                           |                                                                                                    |                         |

## 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4)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------|
| 4        | 13,400               | 0.65          | 286.53         | 0.90      | 2,250,000           |

#### 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) -7

| 公示価格等<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化補正<br>c        | 地域格差<br>d         | 標準画地価格<br>$a \times b \times c \times d \div \text{ア}$ |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| 23,000円/㎡  | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{170}$ | 13,400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: + 0.01 (南西側道路 +1)

◇ 地域格差: 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物件4の個別的要因

|               |      |
|---------------|------|
| 道路との<br>高低差   | 0.80 |
| 道路からの<br>進入状況 | 0.80 |
| 方位            | 1.02 |
| 相乗積           | 0.65 |

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 5        | 150,000             | 178.63             | 0.015    | 400,000              |

ウ 現価率

(主たる建物)

| 経過年数<br>a | 経済的残存耐用年数<br>b | 経済的全耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価 |
|-----------|----------------|-----------------|-----|------|
| 60年       | 0年             | 60年             | 5%  | 70%  |

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)= 0.015

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 4        | 2,250,000         | 0.40          | 法定地上権 | 900,000                |

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40%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 4        | 2,250,000           | -900,000                    |                 | 1.00           | 0.25            | 340,000                   |
| 5        | 400,000             | +900,000                    | 1.00            | 1.00           | 0.25            | 330,000                   |
| 一括価格(合計) |                     |                             |                 |                |                 | 670,000                   |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必用なし。

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。

令和5年(ヌ)第12号  
物件4、5  
令和5年8月18日現地調査  
令和5年10月2日評価  
令和7年5月28日補充評価  
令和7年6月3日訂正

松江地方裁判所 御中

## 訂 正 書

評価人 不動産鑑定士

加 藤 幹 久

事件番号、令和5年(ヌ)第12号 物件4、5案件の補充評価書について下記のとおり訂正いたします。

3頁、物件番号5の構造の現況欄に「木造瓦葺・鉄板葺2階建」を追記いたします。

令和5年(ヌ)第12号  
物件4、5  
令和5年8月18日現地調査  
令和5年10月4日評価

松江地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

加 藤 幹 久 印

## 第1 評価額

|              |            |
|--------------|------------|
| 一 括 価 格      |            |
| 金 1,670,000円 |            |
| 内 訳 価 格      |            |
| 物件4(土地)      | 金 810,000円 |
| 物件5(建物)      | 金 860,000円 |

- ①一括価格は、物件4、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。
- ③物件4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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                        |
|----|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 4  | 所在地番目積                          | 出雲市知井宮町字保知石<br>1869番2<br>宅地<br>286.53㎡                                   | 同 左                        |
| 5  | 所在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床面積 | 出雲市知井宮町字保知石1869番地2<br>1869番2<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 130.06㎡<br>2階 34.37㎡ | 木造瓦葺・鉄板葺2階建<br>1階約 144.26㎡ |
| 番号 | 特記事項                            |                                                                          |                            |
|    |                                 |                                                                          |                            |

#### 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4)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 位置・交通                                        | JR山陰本線「西出雲」駅の南西方・道路距離約1.4km<br>最寄バス停「保知石二町内」の南西方・約160m(徒歩約2分)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                  |                                                   |
| 付近の状況                                        | 一般住宅、事業所、農地等が混在する住宅地域であり、標準的使用は幅員5.5mの市道に面する300㎡程度の住宅敷地。                                                                                                                                                                                      |                                                   |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                               | 非線引都市計画区域<br>指定なし<br>70%<br>200%<br>—<br>土砂災害警戒区域 |
| 画地条件                                         | 地積<br>形状<br>間口奥行<br>地勢                                                                                                                                                                                                                        | 286.53㎡<br>ほぼ整形<br>間口約13m、奥行約15m<br>ほぼ等高          |
| 接面道路の状況                                      | 道路種類<br>高低差<br>接面関係                                                                                                                                                                                                                           | 南東側 幅員約5.5m舗装市道<br>道路より約1m高い<br>中間画地              |
| 土地の利用状況等                                     | 現状は物件5の建物の敷地として利用されている。<br>隣地は原野等。<br>発令外建物:なし                                                                                                                                                                                                |                                                   |
| 供給処理施設                                       | 上水道 : あり<br>ガス配管 : なし<br>下水道 : あり<br><br>(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                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・前面市道との間には高低差があるため隣地1869番1の土地を通り出入りをしている。また、前面市道との間には用悪水路が介在している。</li> <li>・正確な図面が無く、土地の境界等は明確には分からない。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・土地登記簿、周辺の利用状況等から、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。</li> </ul> |                                                   |

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<br>残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載): 昭和40年3月10日 新築<br>経過年数: 58 年<br>経済的残存耐用年数: 0 年                                                                                |
| 仕 様                 | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 瓦葺、鉄板葺<br>外 壁 : 白壁等<br>内 壁 : 砂壁等<br>天 井 : 板貼等<br>床 : 板貼、畳等<br>設 備 : 電気、衛生、給排水等<br>そ の 他 :                               |
| 床面積(現況)             | 1階: 約 144.26㎡<br>2階: 34.37㎡<br>延床面積: 約 178.63㎡                                                                                            |
| 現況用途等               | 現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。                                                                                                 |
| 品 等                 | 普通                                                                                                                                        |
| 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                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物南西側に物置が増築されている。</li> <li>・階段上の天井が破損しており、雨漏りがあるものと思われる。</li> <li>・風呂はリフォームの途中の状態であった。</li> </ul> |

## 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4)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------|
| 4        | 13,400               | 0.65          | 286.53         | 0.90      | 2,250,000           |

#### 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) - 7

| 公示価格等<br>a | 時点修正<br>b          | 標準化補正<br>c        | 地域格差<br>d         | 標準画地価格<br>$a \times b \times c \times d \div \text{ア}$ |
|------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| 23,000円/㎡  | $\frac{99.7}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{170}$ | 13,400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: + 0.01 (南西側道路 +1)

◇ 地域格差: 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物件4の個別的要因

|               |      |
|---------------|------|
| 道路との<br>高低差   | 0.80 |
| 道路からの<br>進入状況 | 0.80 |
| 方位            | 1.02 |
| 相乗積           | 0.65 |

#### 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 5        | 150,000             | 178.63             | 0.020    | 540,000              |

ウ 現価率

(主たる建物)

| 経過年数<br>a | 経済的残存耐用年数<br>b | 経済的全耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価 |
|-----------|----------------|-----------------|-----|------|
| 58年       | 0年             | 58年             | 5%  | 60%  |

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)⇒ 0.020

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 4        | 2,250,000         | 0.40          | 法定地上権 | 900,000                |

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40%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 4        | 2,250,000           | -900,000                    |                 | 1.00           | 0.60            | 810,000                   |
| 5        | 540,000             | +900,000                    | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 860,000                   |
| 一括価格(合計) |                     |                             |                 |                |                 | 1,670,000                 |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必用なし。

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。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 [ 出雲(県) -7 ]

所 在 : 出雲市古志町字宇賀2223番3  
価 格 : 23,000円/㎡  
位 置 : 西出雲駅 3.2km  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 297㎡  
供給処理施設: 水道・下水  
接 面 道 路 : 南西5m市道  
用途指定等: 非線引都市計画区域(70,200)  
地域の概要: 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地

### 2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件4            2,631,491円  
課税面積    286.53㎡    (1㎡当り 9,184円)  
物件5            775,389円  
課税面積    164.43㎡    (1㎡当り 4,716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 建物図面写し

以上







11

登記年月日：昭和46年12月22日

546.12.22

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 1869-2            |
| 建物の所在 | 山形市知事官庁空保知石1869-2 |

建築物図面

|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和四十六年九月八日 |
| 作製者   | 東洋建設株式会社   |
| 縮尺    | 1/2000     |

The drawing shows a building footprint with a central rectangular area and a smaller rectangular extension on the right side. The main area is labeled with dimensions 1869-2 (width) and 400 (depth). The extension is labeled with dimensions 1866 (width) and 303 (depth). A north arrow is located to the left of the building, pointing upwards. The drawing is enclosed in a rectangular frame with dimensions 1869-2 and 400.

(松江地方事務所出)

〈島根県土地家屋調査士会々員用紙〉

登記年月日：昭和46年12月22日

546. 12. 22

各 階 平 面 図

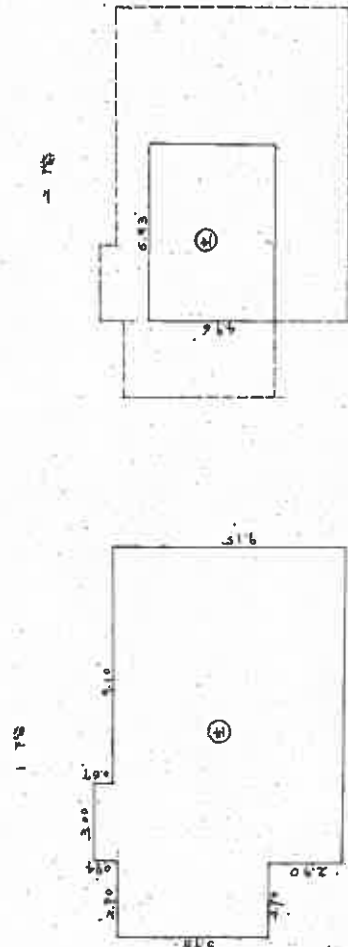
家屋番号  
1869~2

建物の所在  
山梨市知井宮町字保知1869~2

作製年月日  
昭和四十六年十二月八日

作製者  
[Redacted]

1869~2



床面積⑤

538 x 290 = 156020  
300 x 0.67 = 20100  
12.10 x 9.15 = 110715  
130.670

床面積⑥

6.93 x 9.6 = 66.528

縮尺 1/200

(島根県土地家屋調査士会館用紙)

(松江地方庁事務局出)

12.22