

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 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 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 目 録

1 所 在 出雲市稲岡町
地 番 3 3 3 番 2
地 目 宅地
地 積 9 6 5. 2 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市稲岡町
地 番 3 3 3 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 出雲市稲岡町 3 3 3 番地 2
家屋 番号 3 3 3 番 2
種 類 共同住宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 2 8 3. 2 1 平方メートル
2 階 2 8 3. 2 1 平方メートル

共有者 B 持分 1 0 0 分の 1 2

共有者 A 持分 1 0 0 分の 8 8



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

土地の一部につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権限は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有する土地共有者らが占有している。

【物件番号3】

・別紙占有者目録記載のとおり

・別紙占有者目録記載以外の部分を本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

・本件土地は通路として利用されている。

・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 出雲市稲岡町
地 番 3 3 3 番 2
地 目 宅地
地 積 9 6 5 . 2 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市稲岡町
地 番 3 3 3 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 2 8 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 出雲市稲岡町3 3 3 番地2
家屋 番号 3 3 3 番 2
種 類 共同住宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 2 8 3 . 2 1 平方メートル
2階 2 8 3 . 2 1 平方メートル

共有者 B 持分100分の12

共有者 A 持分100分の88



(別紙)

占有者目録

範囲 (号室)	占有者	備 考
101	D	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
201	E	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
102	F	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
202	G	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
103	H	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
203	I	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
105	J	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
205	K	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
107	L	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和6年(ケ)第 28号
令和6年11月 20日受理
令和6年12月 20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 出雲市稲岡町
地 番 3 3 3 番 2
地 目 宅地
地 積 9 6 5 . 2 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市稲岡町
地 番 3 3 3 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 出雲市稲岡町 3 3 3 番地 2

家屋 番号 3 3 3 番 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

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

共有者 B 持分 1 0 0 分の 1 2

共有者 A 持分 1 0 0 分の 8 8

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	出雲市稲岡町 3 3 3 番地 2 (住居表示なし)		
土 地	物件 1 (所有者 A)		
現 況 地 目	■宅地		
形 状	■公図のとおり □地積測量図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■各賃借人 (及び入居者) ■各駐車場番号の区画部分を駐車場として占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり ■土地所有者 (A) ■賃貸されていない駐車場 7, 8, 11 番の区画部分を占有している ■建物共有者 (A, B) ■本件土地上に下記建物を所有し、敷地として占有している		
下 記 以 外 の 建 物 (目的外建物)	■ない □ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件 3 (共有者 A, B)		
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	■ない □ある { 種 類 : 構 造 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■各賃借人 (及び入居者) ■各居室を各居宅として占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり ■建物共有者 (A, B) ■106、206、207 号室を空室として占有している		
上 記 以 外 の 敷 地 (目的外土地)	■ない □ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	■建物図面 (各階平面図) のとおり □土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	出雲市稲岡町333番地2付近		
土地	物件2		
現況地目	■雑種地（共用通路）		
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	☒ 土地共有者（A持分2分の1，近隣居住者持分各6分の1） ☒ 上記の土地共有者らが，各建物への進入通路として使用している ☐ ☐ 「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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1 . 3	■101号室 ■駐車場 9番 賃借人 D	■居 □事 □店 □倉 ■駐	R 4. 3. 30 自R 6. 3. 30 至R 8. 3. 29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 52,000円(税込) ■敷 □保 104,000円	
1 . 3	■201号室 ■駐車場 10番 賃借人 E	■居 □事 □店 □倉 ■駐	R2. 10. 1 自R6. 10. 1 至R8. 9. 30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 54,000円(税込) ■敷 □保 108,000円	
1 . 3	■102号室 ■駐車場 1番 賃借人(株)ｼﾞｪｲ・ｴﾑ・ｴｽ (入居者 F)	■居 □事 □店 □倉 ■駐	R4. 5. 1 自R6. 5. 1 至R8. 4. 30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 52,000円(税込) ■敷 □保 104,000円	
1 . 3	■202号室 ■駐車場 2番 賃借人 G	■居 □事 □店 □倉 ■駐	R4. 3. 19 自R6. 3. 19 至R8. 3. 18	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 54,000円(税込) ■敷 □保 108,000円	
1 . 3	■103号室 ■駐車場 3番 賃借人 H	■居 □事 □店 □倉 ■駐	R4. 3. 31 自R6. 3. 31 至R8. 3. 30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 52,000円(税込) ■敷 □保 104,000円	
1 . 3	■203号室 ■駐車場 4番 賃借人 I	■居 □事 □店 □倉 ■駐	R6. 3. 23 自R6. 3. 23 至R8. 3. 22	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 54,000円(税込) ■敷 □保 108,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1 ， 3	■105号室 ■駐車場 5番 ----- 賃借人山陰設備工業 (株) (入居者 J)	■居 □事 □店 □倉 ■駐	R6. 7. 20 ----- 自R6. 7. 20 至R8. 7. 19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 52,000円 (税込) ----- ■敷 □保 104,000円	
1 ， 3	■205号室 ■駐車場 6番 ----- 賃借人 K	■居 □事 □店 □倉 ■駐	H29. 4. 8 ----- 自R5. 4. 8 至R7. 4. 7	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 54,000円 (税込) ----- ■敷 □保 108,000円	
1 ， 3	■107号室 ■駐車場 12番 ----- 賃借人 L	■居 □事 □店 □倉 ■駐	R 6. 3. 1 ----- 自R 6. 3. 1 至R 8. 2. 末	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 52,000円 (税込) ----- ■敷 □保 104,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C 株式会社大丸不動産 代表者	本件アパートは当社が管理しています。
■ D (101号室)	契約は更新された以外に内容の変更はありません。駐車場は9番です。
■ E (201号室)	契約は更新された以外に内容の変更はありません。駐車場は10番です。
■ F (102号室)	会社が社宅として借りており、私は社員として入居しています。駐車場は1番です。
■ 株式会社ジェイ・エム・エス担当者	102号室は当社が社宅として借りて、社員に入居させています。契約は更新された以外に内容の変更はありません。
■ G (202号室)	契約は更新された以外に内容の変更はありません。駐車場は2番です。
■ H (103号室)	契約は更新された以外に内容の変更はありません。駐車場は3番です。
■ I の親族 (203号室)	契約内容は回答したとおりです。駐車場は4番です。
■ J (105号室)	会社が社宅として借りており、私は社員として入居しています。
■ 山陰設備株工業 株式会社 担当者	105号室は当社が社宅として借りて、社員に入居させています。契約内容は契約書のとおりです。
■ K (205号室)	契約は更新された以外に内容の変更はありません。駐車場は6番です。
■ L (107号室)	契約内容は回答したとおりです。駐車場は12番です。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

A及びBには郵便で照会したが応答がなかった。Aの自宅に赴いたがAは転居しているとのことで、陳述は聞けなかった。

(物件)

本件建物は「メアリーローズ稲岡」という名称の、全12戸が入居可能な1DKの単身向けアパートである。

駐車場は各戸1台分が物件1土地上に確保されており、駐車料は居宅の賃料に含まれている。

賃料は、1階52,000円、2階54,000円で、敷金は各賃料の2か月分である。

本件建物の各室の間取りは、1、2階と左右対称の違いはあるが、設備の仕様は共通である。室内の写真は、空室状態だった106、206、207号室のものを添付した。その他の部屋も賃借人の協力を得て立入調査をし、賃借人の陳述も得たが、建物や設備等に特段の損傷等はみられなかった。

物件1土地は物件3建物の敷地及びその駐車場となっている。

物件1土地には、電柱が3本、駐輪場が1つ、ゴミ置場が1つ存する。

物件2土地の地目は雑種地であるが、A及び周辺住民とが共有する通路で、各建物への通路として利用されている。なお、物件2土地は、本件建物の敷地である物件1土地が下記のとおり公道と接するため、本件建物への通路として必要なものではない。

(接道)

本件土地は333番11、333番12土地（出雲市の公衆用道路）を含む幅員約9.5mの市道と接している。

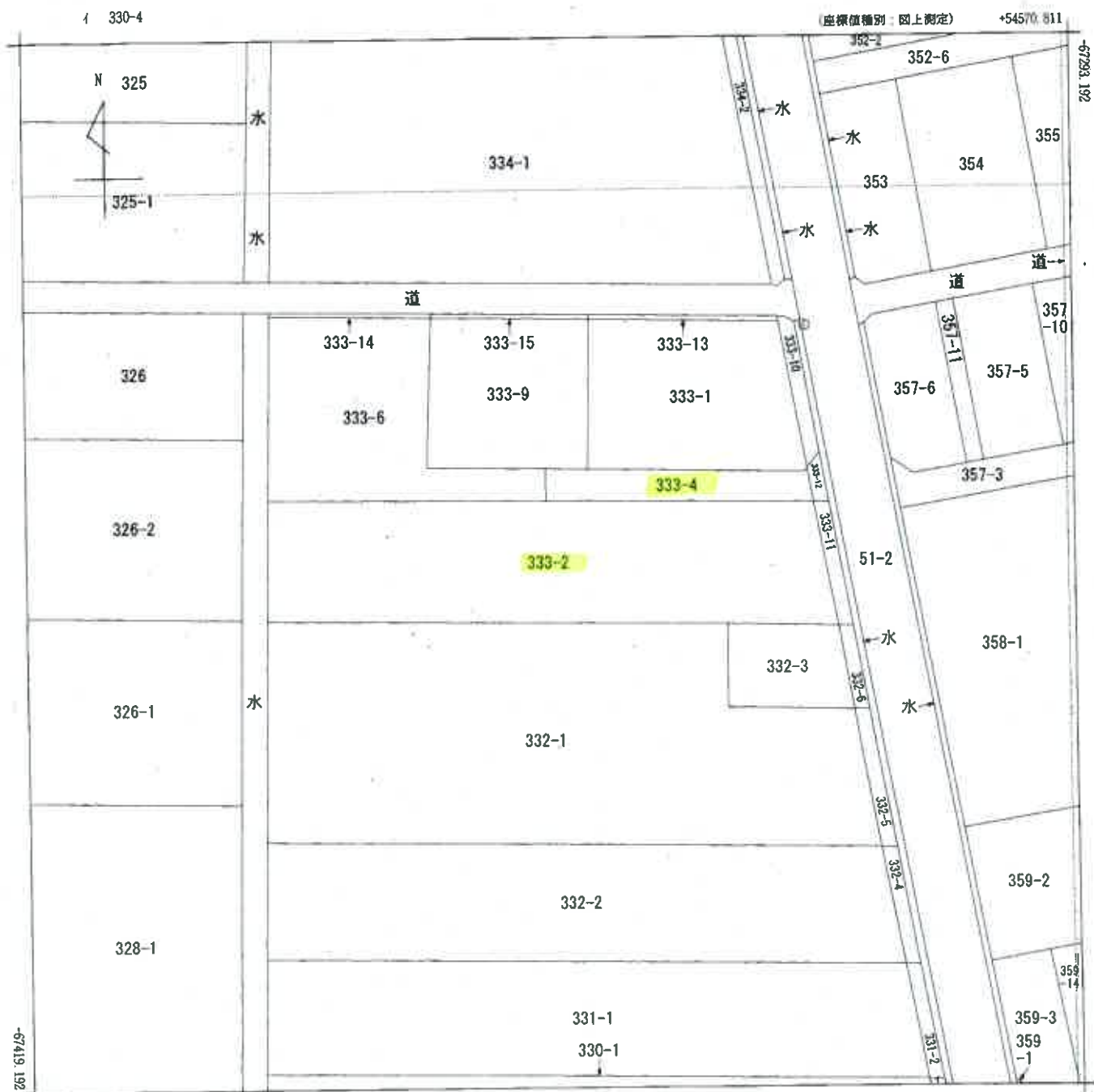
(注釈)

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11月20日(水)	執行官室	通知書(110円×2)
R6年11月21日(木) 11:40 ～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
同 日 12:55 ～13:20	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
R6年11月29日(金) 18:35 ～18:45	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
R6年12月4日(水) 8:20 ～8:40	物件所在地(3)	105号室調査、写真撮影、面談
R6年12月9日(月) 16:40 ～16:45	物件所在地(4)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
R6年12月11日(水) 8:10 ～8:15	物件所在地(5)	各室調査、写真撮影、不在文書差置
同 日 8:55 ～9:05	出雲市灘分町(1)	A住所地に訪問、応答なし
R6年12月14日(土) 9:20 ～10:30	物件所在地(6)	各室調査、写真撮影、面談、評価人同行
R6年12月17日(火) 15:30 ～15:40	出雲市灘分町(2)	A住所地に訪問、居住なし
R6年12月17日(火) 16:55 ～17:05	出雲市役所	住民票等取得
同 日 17:30 ～17:40	物件所在地(7)	203号室調査、写真撮影、面談
R6年12月19日(木) 9:30 ～9:35	執行官室	電話(株式会社ジェイ・エム・エス担当者)
同 日	執行官室	事務連絡(110円)
R6年12月14日(土)	休日・夜間執行許可書を記録の表紙に綴り提示をした。	



地番区域見出
稲岡町

請 求 分	所 在					出雲市稲岡町		地 番		333番2								
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		昭和41年1月					備 付 年 月 日 (原図)		平成4年2月29日					補 記 事 項				

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成2年3月31日

① 333-2, -11

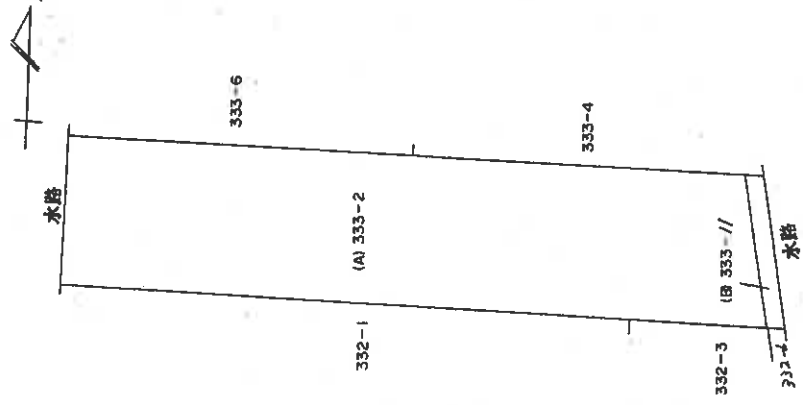
主 地 所 在 図
地 積 測 量 図 H2.3.31

地 番 333-2
土地の所在 333-2//

出 雲 市 稻 岡 町
(1/2)

測量図(全図)

地図番号 出P12-4



0076058

作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]	嘱託者 [Redacted]	縮尺 1/500
-------------------	-------------------	-------------------	-------------

平成
[Redacted] 年 月 日作製

登記年月日：平成2年3月31日

① 333-4-12

333-4-12

地番
333-4

土地の所在

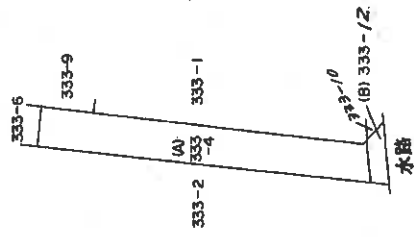
主地積測量図

H2.3.31

出雲市稲岡町 (1/2)

測量図(全図)

地図番号 出P12-4



0076060

作製者

平成 昭和 / 年 月 日(作製)

申請人

嘱託者

縮尺 1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成2年3月31日

1枚目と同

土地所在図

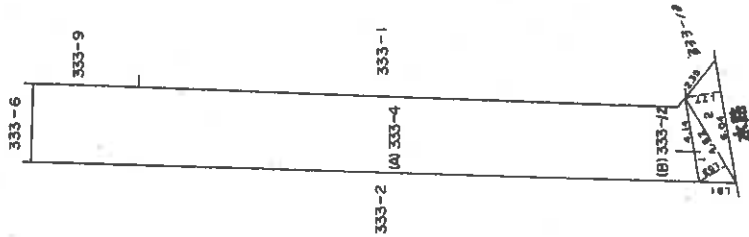
地番	333-12
土地の所在	出雲市稲岡町 (2/2)
地図番号	出P12-4

求積 (B) 333-12

番号	底辺	高さ	倍面積
1	4.82	1.53	7.3746
2	6.04	1.77	10.6908
計			18.0654
二除			9.03270

求積 (A) 333-4
 $137.99875 \times 9.03270 = 128.35608 \text{ m}^2$

地積
(A) 128 m^2
(B) 9.03 m^2



0076061

作製者	〒 市役所	年 / 月 / 日 (作成)
申請人	出雲市稲岡町	1 / 250

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

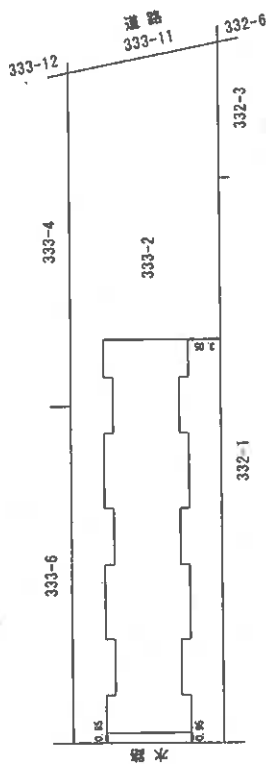
登記年月日：平成25年5月17日

建築物図面図

家屋番号	333番2
建物の所在	出雲市稲岡町333番地2

各階平面図

1/2



作製者	土地家屋調査士 (平成25年5月17日作成)	縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成25年5月17日

建築物図面
各階平面図

各階平面図

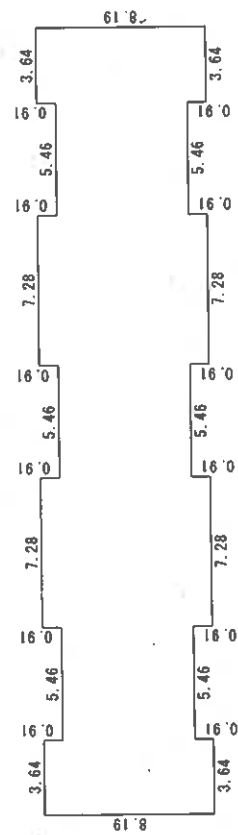
家屋番号 333番2

建築物の所在 出雲市福岡町333番地2

(2/2)

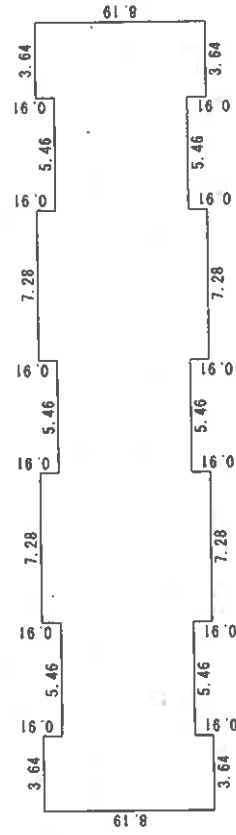
1階

求積表	
3.64 × 8.19	= 29.8116
5.46 × 6.37	= 34.7802
7.28 × 8.19	= 59.6232
5.46 × 6.37	= 34.7802
7.28 × 8.19	= 59.6232
5.46 × 6.37	= 34.7802
3.64 × 8.19	= 29.8116
合計	283.2102
床面積	283.21 m ²



2階

求積表	
3.64 × 8.19	= 29.8116
5.46 × 6.37	= 34.7802
7.28 × 8.19	= 59.6232
5.46 × 6.37	= 34.7802
7.28 × 8.19	= 59.6232
5.46 × 6.37	= 34.7802
3.64 × 8.19	= 29.8116
合計	283.2102
床面積	283.21 m ²



作製者
土地家屋調査士
[Redacted]

(平成25年5月17日作成)

縮尺

1/

申請人

[Redacted]

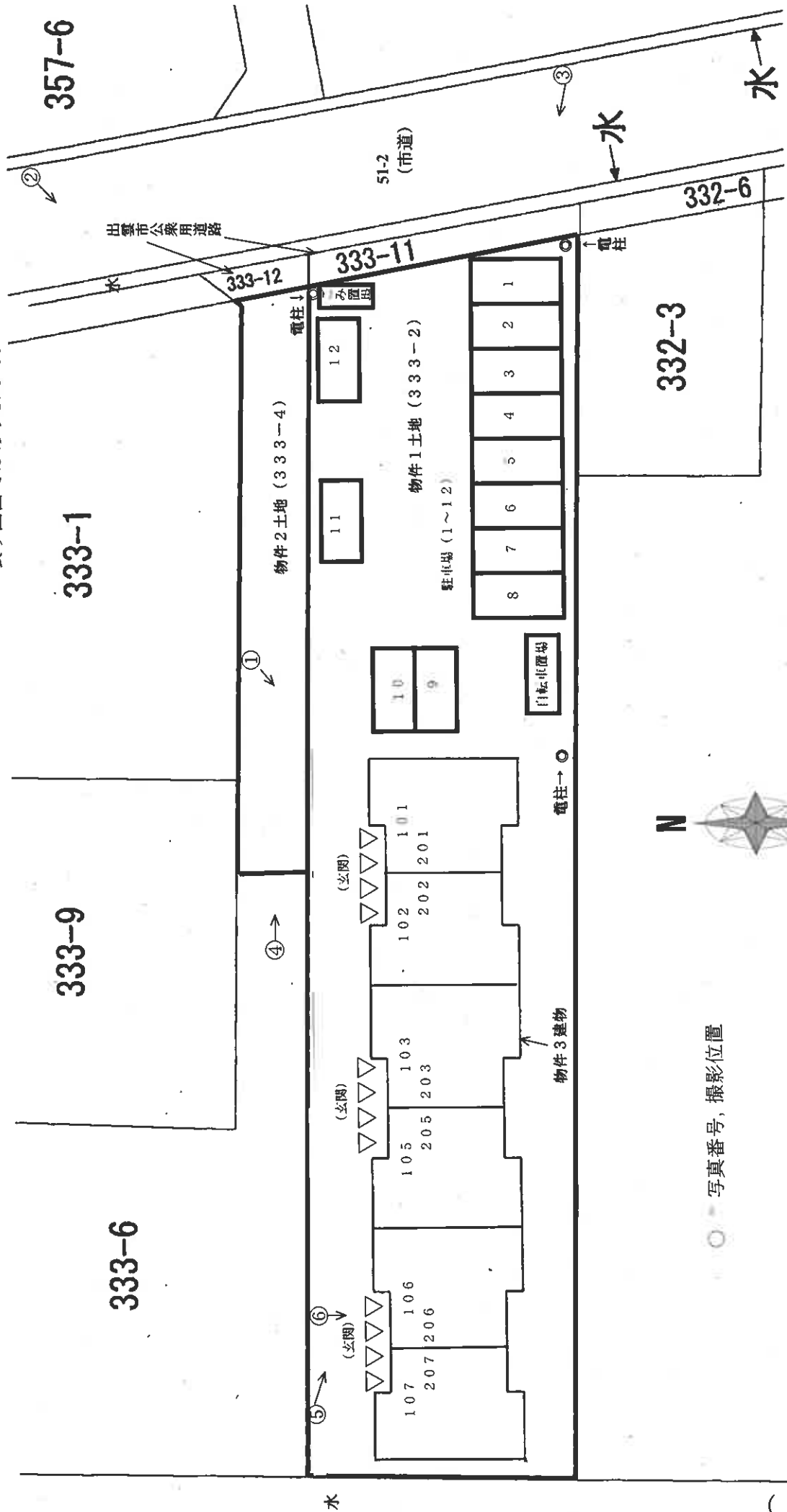
縮尺

1/250

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。

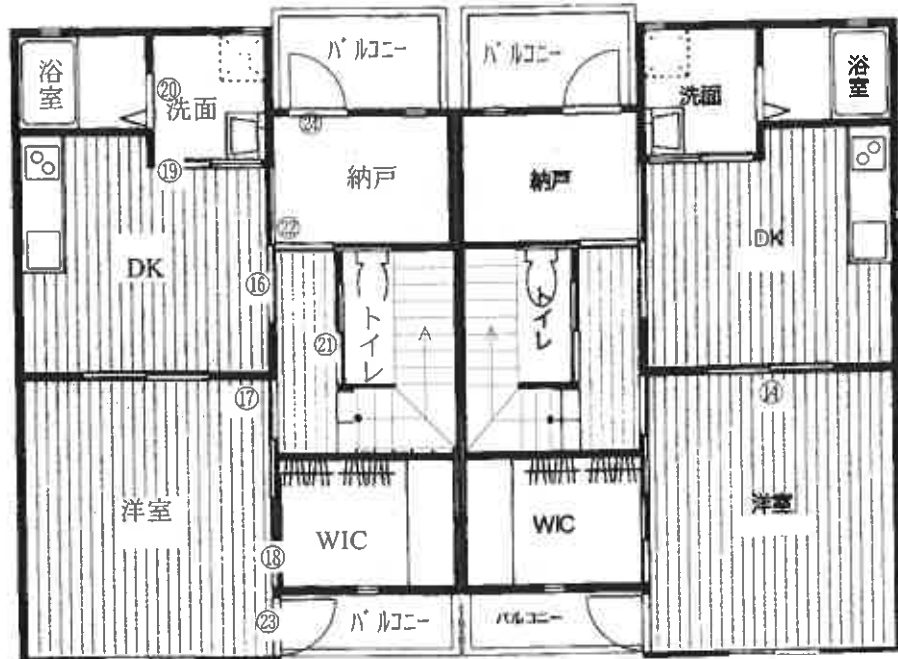


写真番号，撮影位置

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。

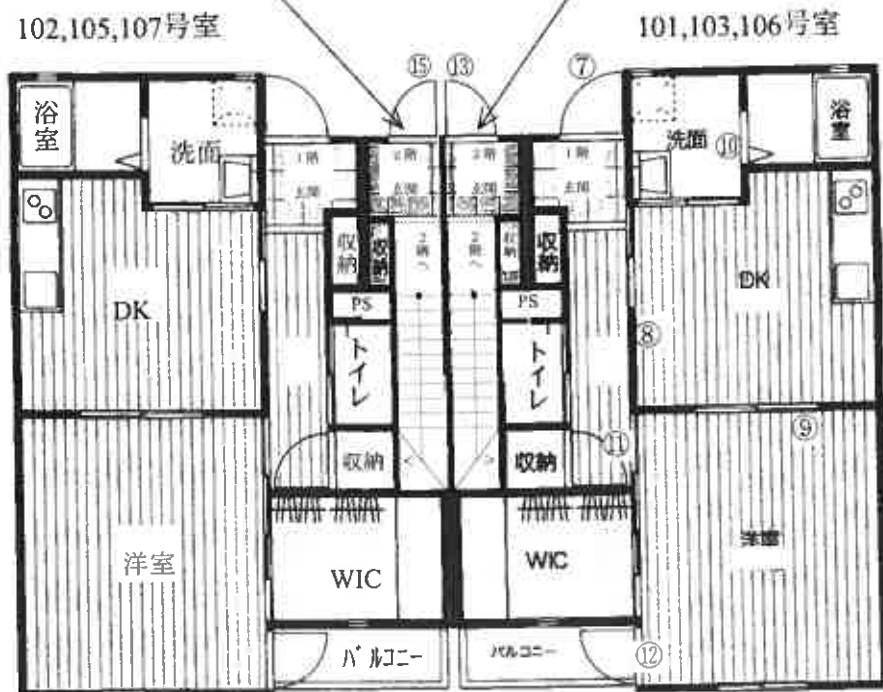
2階



202,205,207号室
(玄関部分)

201,203,206号室
(玄関部分)

1階



102,105,107号室

101,103,106号室

○ =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

左から空室の106、206
、207号室各玄関



写真7

以下、106号室



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13

以下、206号室



写真14



写真15

以下、207号室



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



令和 6 年（ケ）第 28 号
令和 6 年 12 月 14 日 現地調査
令和 6 年 12 月 20 日 評 価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 裕 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 35,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,600,000 円
物件2(土地)	金 320,000 円
物件3(建物)	金 28,130,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3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1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	出雲市稲岡町 333番2 宅地 965.26㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	出雲市稲岡町 333番4 雑種地 128㎡	同 左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	出雲市稲岡町 333番地2 333番2 共同住宅 木造スレートぶき2階建 1 階 283.21㎡ 2 階 283.21㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
2	・ 共用通路として利用されている。 ・ 評価対象は、共有持分2分の1である。		

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」駅の北東方約4.1km(道路距離) 一畑電車「川跡」駅の南西方約1.1km(道路距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中心市街地の北東方郊外に位置し、事業所・共同住宅・一般住宅等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	965.26 m ² 長方形 約 14.5 m 約 66.5 m 平坦地
接面道路の状況	道路種類 高 低 差	東側幅員約9.5m舗装市道 北側幅員約4m未舗装共用通路(物件2土地) ※ 物件2土地は「位置指定道路」ではない。 市道と等高 共用通路(物件2土地)と等高
土地の利用状況等	後記物件3の建物の敷地である。 隣地は事業所、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(オール電化) 下水道 : なし(浄化槽を使用)	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 … 出雲市役所文化財課 での調査結果による。 ・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 出雲保健所環境保全課 での調査結果による。 尚、土壌汚染の有無については詳細な調査未了のため、買主負担で別途専門家による調査が必要となる場合があることに留意すること。	

(物件2)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「出雲市」駅の北東方約4.1km(道路距離) 一畑電車「川跡」駅の南西方約1.1km(道路距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中心市街地の北東方郊外に位置し、事業所・共同住宅・一般住宅等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 128 m ² 形 状 带状地 間 口 約 4 m 奥 行 約 31.5 m 地 勢 平坦地	
接面道路の状況	道路種類 東側幅員約9.5m舗装市道 高 低 差 市道と等高	
土地の利用状況等	未舗装の共用通路である。(共有持分2分の1) 隣地は共同住宅地、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 : — ガス配管 : — 下水道 : —	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 … 出雲市役所文化財課 での調査結果による。 ・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 出雲保健所環境保全課 での調査結果による。 尚、土壌汚染の有無については詳細な調査未了のため、買主負担で別途専門家による調査が必要となる場合があることに留意すること。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

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 25 年 5 月 17 日 新築 経過年数 : 11 年 経済的残存耐用年数 : 14 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : ボード ほか 内 壁 : クロス貼 ほか 天 井 : クロス貼 ほか 床 : フローリング ほか 設 備 : 電気、給排水、衛生 その他 : 特になし
床面積(現況)	1 階 283.21㎡ 2 階 283.21㎡ 延床面積 566.42㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 共同住宅(1DK、12戸) 間取り : 現況調査報告書記載のとおり。
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 自転車置場、ごみ置場が存するが、簡易な工作物であり、市場価値はない。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1、2）

下記のとおり基礎となる価格を求めた。

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	持分割合 オ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	31,000	0.81	965.26	1.00		24,240,000
2		0.30	128		$\frac{1}{2}$	600,000

ア 標準画地価格：

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した。

地価調査 出雲(県) - 9

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
25,900円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{82}$	31,000円/㎡

- ◇ 時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正： 方位 +2%
- ◇ 地域格差： 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 近隣地域の標準的な画地と比較した各物件の個別的要因

○物件1

地積過大	0.90
奥行通減	0.95
奥行長大	0.95
相乗積	0.81

○物件2

共用通路	0.30
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等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

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
3	137,000	566.42	0.524	40,660,000

ウ 現価率：

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
11 年	14 年	25 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)＝ 0.524

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については土地利用権等価格を加算して下記のとおり積算価格を求めた。

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	24,240,000	0.50	法定地上権	12,120,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	24,240,000	- 12,120,000	12,120,000	0.19
3	40,660,000	+ 12,120,000	52,780,000	0.81
積算価格(合計)			64,900,000	1.00

Ⅱ. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、以下のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
7,644,720	1.00	12%	1.00	63,710,000

- ア 総収益： ①実際に賃貸に供されている9戸については、現況調査報告書に記載の賃貸状況に基づく支払賃料(月額合計476,000円)及び預り金的性格を有する一時金(合計952,000円)の運用益の合計額
②空室部分(3戸)については賃貸に供することを想定し、実際に賃貸に供されている9戸の賃貸条件を参考とした支払賃料(月額合計160,000円)及び預り金的性格を有する一時金(合計320,000円)の運用益の合計額

月額支払賃料①② 月数 一時金①② 利回り 総収益
636,000円/月 ×12ヶ月 + 1,272,000円 ×1% = 7,644,720円

イ 家賃等補正： 必要なし

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正： 必要なし

Ⅲ. 評価額の判定

物件1、3については、積算価格及び収益価格を調整して基礎となる価格を求め、積算価格の構成比により各物件の評価額を算出し、競売市場修正等を施して評価額を求めた。
物件2については、基礎となる価格に競売市場修正等を施して評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	構成比 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	64,310,000	0.19		0.90	0.60	6,600,000
3		0.81	1.00	0.90	0.60	28,130,000
2	600,000			0.90	0.60	320,000
一括価格(合計)						35,050,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 共同住宅に対する入居者の動向をみると、構造について木造よりも鉄骨造等の堅固建物であること、さらにはできるだけ新築またはそれに近い物件への入居希望が多くなる傾向がある。1年経過する毎にその傾向は強くなると考えられ、同時に市場性も減退していき、さらに空室状況も考慮して所要の修正を行った。

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格〔出雲(県)－9〕

所 在 : 出雲市武志町891番6
価 格 : 25,900円/㎡
位 置 : 一畑電車「武志」駅の北東方約300m(道路距離)に位置する。
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 223㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 南東側4.5m市道に接面
用途指定等 : 無指定(建蔽率70%・容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	16,694,171円		
	課税面積	965.26㎡	(1㎡当り 17,295円)
物件2	180,096円		
	課税面積	128.00㎡	(1㎡当り 1,407円)
物件3	30,567,112円		
	課税面積	566.42㎡	(1㎡当り 53,965円)

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。

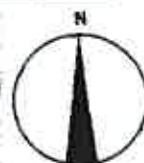
第7 附属資料

- 1 位置図(縮尺1/15,000)
- 2 公図写(法務局備付)
- 3 地積測量図(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図(法務局備付)

以 上

位置図

縮尺 1 / 15,000



対象不動産

地1

街1

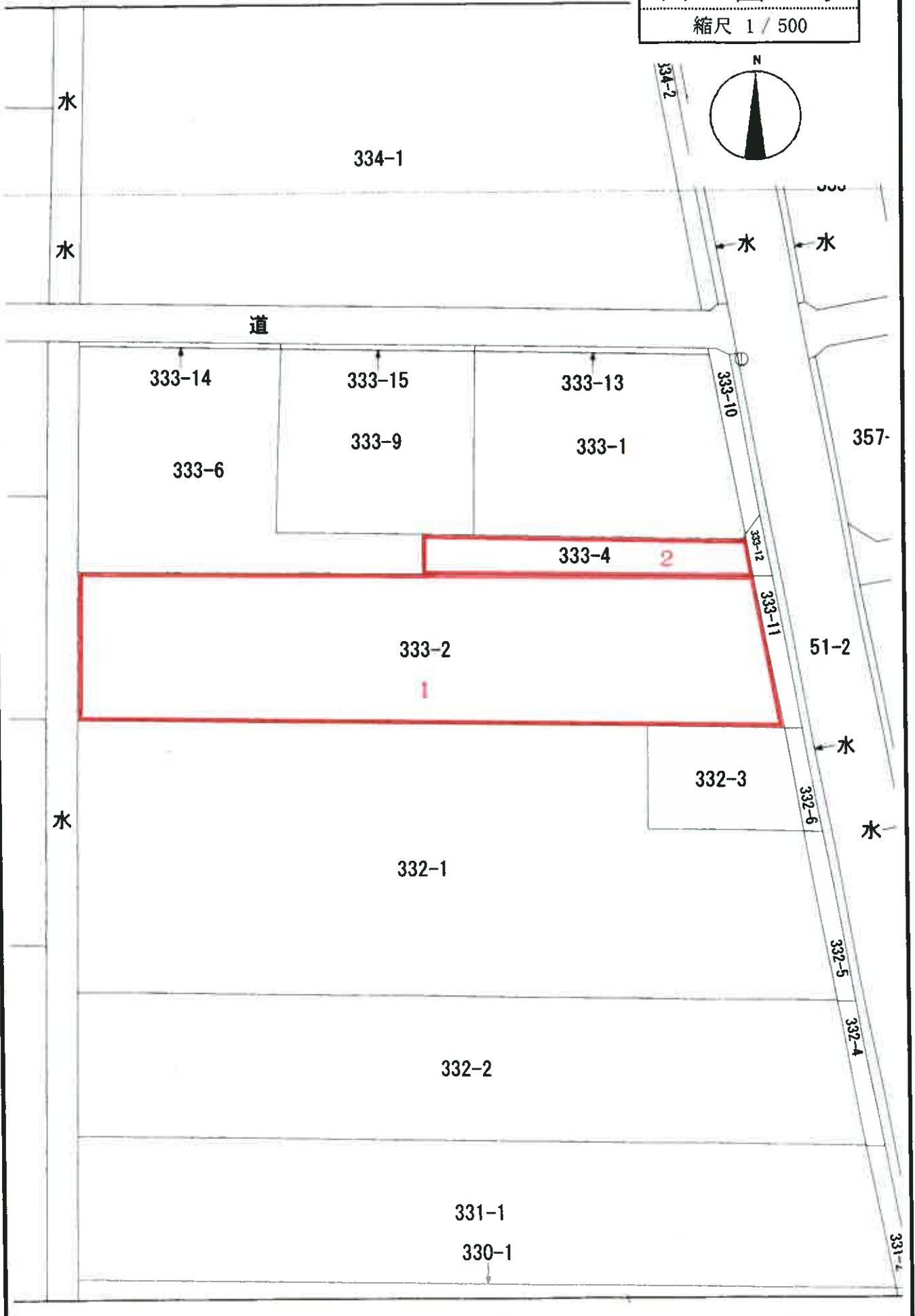
街59

街46

出雲市役所
「出雲都市計画総括図」
167%に拡大

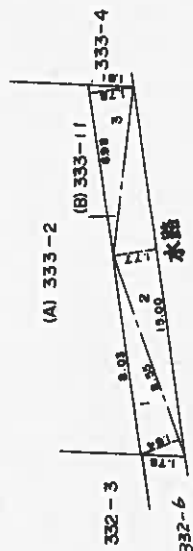
公 図 写

縮尺 1 / 500



地番	33-11
土地の所在	出雲市稲岡町 (2/2)

地図番号 出P12-4



求積 (B) 333-11

番号	底辺	高さ	面積
1	8.55	1.64	14.0220
2	15.00	1.77	26.5500
3	6.98	1.78	12.4244
計			52.9964
二除			26.49820

求積 (A) 333-2

$$991.765 - 26.49820 = 965.26680 \text{ m}^2$$

地積

(A) 965.26 m²
(B) 26.49 m²

B4 → A4 81%に縮小

0076059

作製者

嘱託者

申請人

平成 1 年 11 月 14 日作製

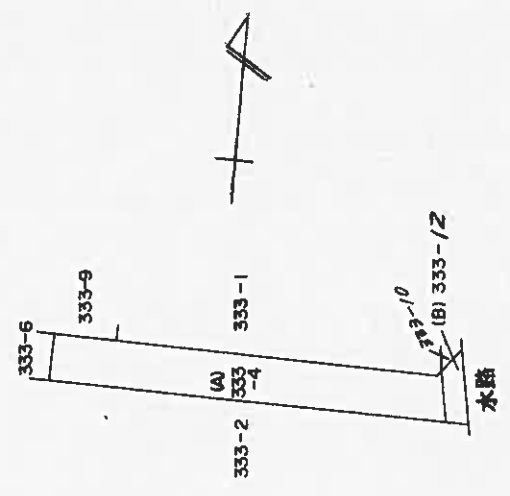
縮尺 1/250

① 333-4-12
 333-4
 553-12
 土地積測量図 H2.3.31

地番 333-4
土地の所在

出雲市稲岡町 (1/2)
地図番号 出P12-4

測量図(全図)



0076060

B4 → A4 81%縮小

製作者	申請人	嘱託者	縮尺 1/500
平成 年 月 日作製			

土地積地測量圖

求積 (B) 333 - 1/2

番号	底辺	高さ	面積	倍面積
1	4.82	1.53	7.3746	
2	6.04	1.77	10.6908	
計			18.0654	
一除			9.03270	

求積 (A) 333 - 4

$$137.38075 - 9.03270 = 128.35605 \text{ m}^2$$

地積

(A) 12.8 m²
(B) 9.03 m²

0076061

B4 → A4 81%に縮小

縮尺 1/250

作製者

申請人

委託者

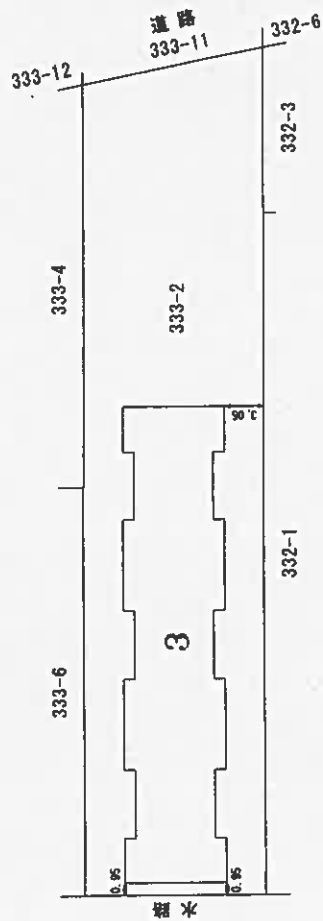
平成 年 月 日 (製作)

建築物図面

各階平面図

家屋番号	333番2
建物の所在	出雲市福岡町333番地2

1/2



B4 → A4 81%に縮小

縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 /

(平成25年5月17日作成)

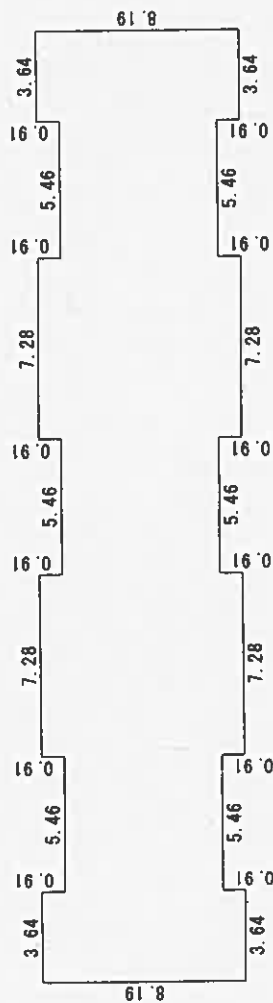
作製者

家屋番号 333番2

建物の所在 出雲市稲岡町333番地2

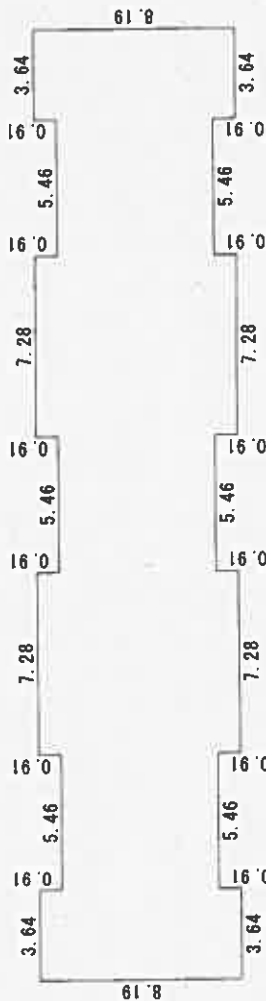
2/2

1階



求積表	
3.64 × 8.19	= 29.8116
5.46 × 6.37	= 34.7802
7.28 × 8.19	= 59.6232
5.46 × 6.37	= 34.7802
7.28 × 8.19	= 59.6232
5.46 × 6.37	= 34.7802
3.64 × 8.19	= 29.8116
合計	283.2102
床面積	283.21 m ²

2階



求積表	
3.64 × 8.19	= 29.8116
5.46 × 6.37	= 34.7802
7.28 × 8.19	= 59.6232
5.46 × 6.37	= 34.7802
7.28 × 8.19	= 59.6232
5.46 × 6.37	= 34.7802
3.64 × 8.19	= 29.8116
合計	283.2102
床面積	283.21 m ²

B4 → A4 81%に縮小

作製者

(平成25年5月17日作成)

縮尺

申請人

縮尺

1 / 250