

期間入札の公告

令和 6年 4月12日
松江地方裁判所民事部
裁判所書記官 田 中 謙之介

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 6年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13日 午後 1時10分 場 所 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月30日 午前10時00分 場 所 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月14日 午前10時00分から 令和 6年 5月14日 午後 3時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

令和 5年(ケ)第 15号
令和 5年(ケ)第 18号

物 件 目 録

1 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番25
地 目 宅地
地 積 402.06平方メートル

所有者 有限会社アクティブライフ保知石

2 所 在 出雲市上塩冶町字上沢2848番地25
家屋 番号 2848番25
種 類 ディサービスセンター
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 197.44平方メートル

所有者 有限会社アクティブライフ保知石

3 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番31
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

共有者 有限会社アクティブライフ保知石 持分12分の1

4 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番33
地 目 公衆用道路
地 積 190平方メートル



11

令和 5年(ケ)第 15号
令和 5年(ケ)第 18号

物・件 目 録

共有者 有限会社アクティブライフ保知石 持分12分の1

5 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番37
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル

共有者 有限会社アクティブライフ保知石 持分12分の1

6 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番12
地 目 宅地
地 積 306.23平方メートル

所有者 A

7 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番26
地 目 雑種地
地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

8 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番7



物 件 目 録

地 目 公衆用道路
地 積 344平方メートル
共有者 A 持分7分の1

9 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番32
地 目 雑種地
地 積 32平方メートル
共有者 A 持分7分の1

10 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番31
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル
共有者 A 持分12分の1

11 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番33
地 目 公衆用道路
地 積 190平方メートル
共有者 A 持分12分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 2月14日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 田 中 謙之介

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者有限会社アクティブライフ保知石が占有している。

【物件番号6, 7】

有限会社アクティブライフ保知石が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3(10), 4(11)】

本件共有者ら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9】

売却対象外の共有持分を有する共有者ら及び有限会社アクティブライフ保知石が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

本件共有者アクティブライフ保知石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 8】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3 (10), 4 (11), 5, 8, 9】

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

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



令和 5年(ケ)第 15号

令和 5年(ケ)第 18号

物 件 目 録

1 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番25
地 目 宅地
地 積 402.06平方メートル

所有者 有限会社アクティブライフ保知石

2 所 在 出雲市上塩冶町字上沢2848番地25
家屋 番号 2848番25
種 類 デイサービスセンター
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 197.44平方メートル

所有者 有限会社アクティブライフ保知石

3 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番31
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

共有者 有限会社アクティブライフ保知石 持分12分の1

4 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番33
地 目 公衆用道路
地 積 190平方メートル



物 件 目 録

共有者 有限会社アクティブライフ保知石 持分12分の1

5 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番37
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル

共有者 有限会社アクティブライフ保知石 持分12分の1

6 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番12
地 目 宅地
地 積 306.23平方メートル

所有者 A

7 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番26
地 目 雑種地
地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

8 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番7



物 件 目 録

地 目 公衆用道路
地 積 344平方メートル
共有者 A 持分7分の1

9 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番32
地 目 雑種地
地 積 32平方メートル
共有者 A 持分7分の1

10 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番31
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル
共有者 A 持分12分の1

11 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番33
地 目 公衆用道路
地 積 190平方メートル
共有者 A 持分12分の1



令和5年(ケ)第15,18号
令和5年 12月 1日受理
令和6年 1月 16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 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番25
地 目 宅地
地 積 402.06平方メートル

所有者 有限会社アクティブライフ保知石

2 所 在 出雲市上塩冶町字上沢2848番地25
家屋 番号 2848番25
種 類 ディサービスセンター
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 197.44平方メートル

所有者 有限会社アクティブライフ保知石

3 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番31
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

共有者 有限会社アクティブライフ保知石 持分12分の1

4 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番33
地 目 公衆用道路
地 積 190平方メートル



物 件 目 録

共有者 有限会社アクティブライフ保知石 持分12分の1

5 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番37
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル

共有者 有限会社アクティブライフ保知石 持分12分の1

6 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番12
地 目 宅地
地 積 306.23平方メートル

所有者 A

7 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番26
地 目 雑種地
地 積 330平方メートル

所有者 A

8 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番7
地 目 公衆用道路
地 積 344平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分7分の1

9 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番32
地 目 雑種地
地 積 32平方メートル

共有者 A 持分7分の1

10 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番31
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル

共有者 A 持分12分の1

11 所 在 出雲市上塩冶町字上沢
地 番 2848番33
地 目 公衆用道路
地 積 190平方メートル

共有者 A 持分12分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	島根県出雲市上塩冶町2848番地25 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)													
土地	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地()													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 有限会社アクティブライフ保知石 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
建物	物件 2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 有限会社アクティブライフ保知石 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を デイサービスセンターとして占有している(空家) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	島根県出雲市上塩冶町2848番地25 付近
土地	物件 6、7
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件6、7） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アクティブライフ保知石が、駐車場等として占有している <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 占有権限は所有者Aが上記法人代表者と親族のため、無償の使用借である。 <input type="checkbox"/>
その他の事項	<p>物件6土地は概ね砂利の敷かれた駐車場となっている。プレハブ物置があるが有限会社アクティブライフ保知石所有の動産である。</p> <p>物件7土地は、アスファルト舗装された駐車場と物件6土地への通路などになっている。また、物件2建物の屋根の一部がかかっている</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	島根県出雲市上塩冶町2848番地25 付近
土地	物件3(物件10)、物件9
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件3(物件10)、物件9) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件9土地は、共有者らがゴミ収集場所(ゴミ収集箱あり)として利用している。有限会社アクティブライフ保知石もAの共有持分権に基づく利用権を無償の使用借により借用して利用している <input checked="" type="checkbox"/> 物件3(物件10)土地は、共有者らが空地の状態を利用している。物件9土地の一部と合わせて、ゴミ等を出すときの駐車場として利用されているものとみられる <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	島根県出雲市上塩冶町2848番地25 付近
土 地	物件4(物件11)、物件5、物件8
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件4(物件11)、物件5) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件8)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4(物件11)、物件5土地は2848番20土地と合わせて幅員約6mのアスファルトで舗装された公衆用道路である <input checked="" type="checkbox"/> 物件8土地も、幅員約6mのアスファルトで舗装された公衆用道路である。 <input checked="" type="checkbox"/> 各土地の共有者らが公衆用道路として利用している
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 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
<p>■ B (債務者兼所有者 法人代表者)</p>	<p>本件建物で「つどいの丘」というデイサービスセンターをしていましたが、コロナの補助金がもらえなくなり、事業が継続できなくなりました。</p> <p>私の娘にあたるA所有の各土地は有限会社アクティブライフ保知石がデイサービスセンターのために使っていました。当初は賃貸借契約をしていましたが、今は事業ができなくなり、無償の使用借です。</p> <p>物件6土地上のプレハブ物置は有限会社アクティブライフ保知石の所有で、中に同社の動産が入っています。</p> <p>本件建物に雨漏りなど不具合はありません。</p> <p>相談室の鍵が不明で入室できませんが、パソコンなどが置いてあります。</p> <p>本件建物やプレハブ物置及びプレハブ物置内の動産は、片づけられないので、買受人の方に適宜処分いただければと思います。</p>

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

物件1土地の北側は市道から約2mくらいの高さがある。

(接道)

物件1、物件6、物件7土地は、公衆用道路である物件4（物件11）、物件5土地を通じて幅員約5mの市道へ通行できる。

物件6土地は公衆用道路である物件8土地と接しているが、現状では生垣及び高低差があるため通行はできない。

物件3（物件10）土地、物件9土地は市道に接している。

(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。

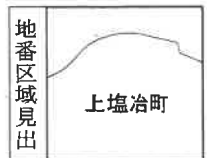
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R5年12月5日(火) 14:10 ~14:30	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 14:45 ~15:20	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R5年12月7日(木) 10:00 ~10:30	住所地(出雲市知井宮町)(1)	面談A,B
R5年12月21日(木) 13:10 ~13:20	住所地(出雲市知井宮町)(2)	面談元従業員、文書差置
R5年12月26日(火) 8:40 ~8:45	住所地(出雲市知井宮町)(3)	面談A,B
R5年12月27日(水) 14:55 ~15:30	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談A,B
(特記事項)		



+55200.199 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	出雲市上塩冶町字上沢				地番	2848番27		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成16年3月			備付年月日(原図)	平成18年3月20日		補記事項		

縮小約70% (A3→A4に縮小)

登記年月日：平成18年4月6日

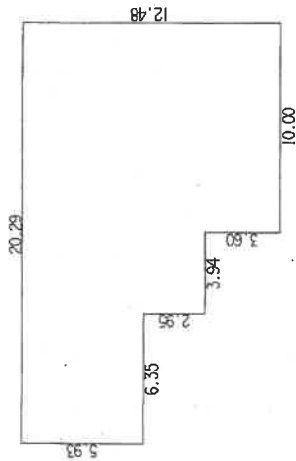
建築物平面図

家屋番号 2848番25

建築物の所在 出雲市上塩沼町字上沢2848番地25

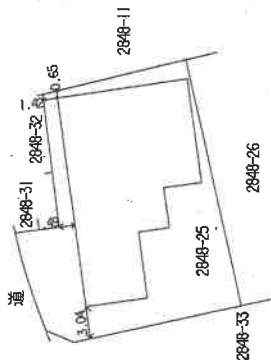
地図番号 出Q 13-2 平成18年4月6日登記

各階平面図



求積表

10.00 X	12.48	=	124.8000
3.94 X	2.96	=	11.6230
10.29 X	5.93	=	61.0197
合計			197.4427
床面積			197.44 ㎡



(底層納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

30日(作製)

0014915

作製者

土井 義雄 技士

(日測速記)

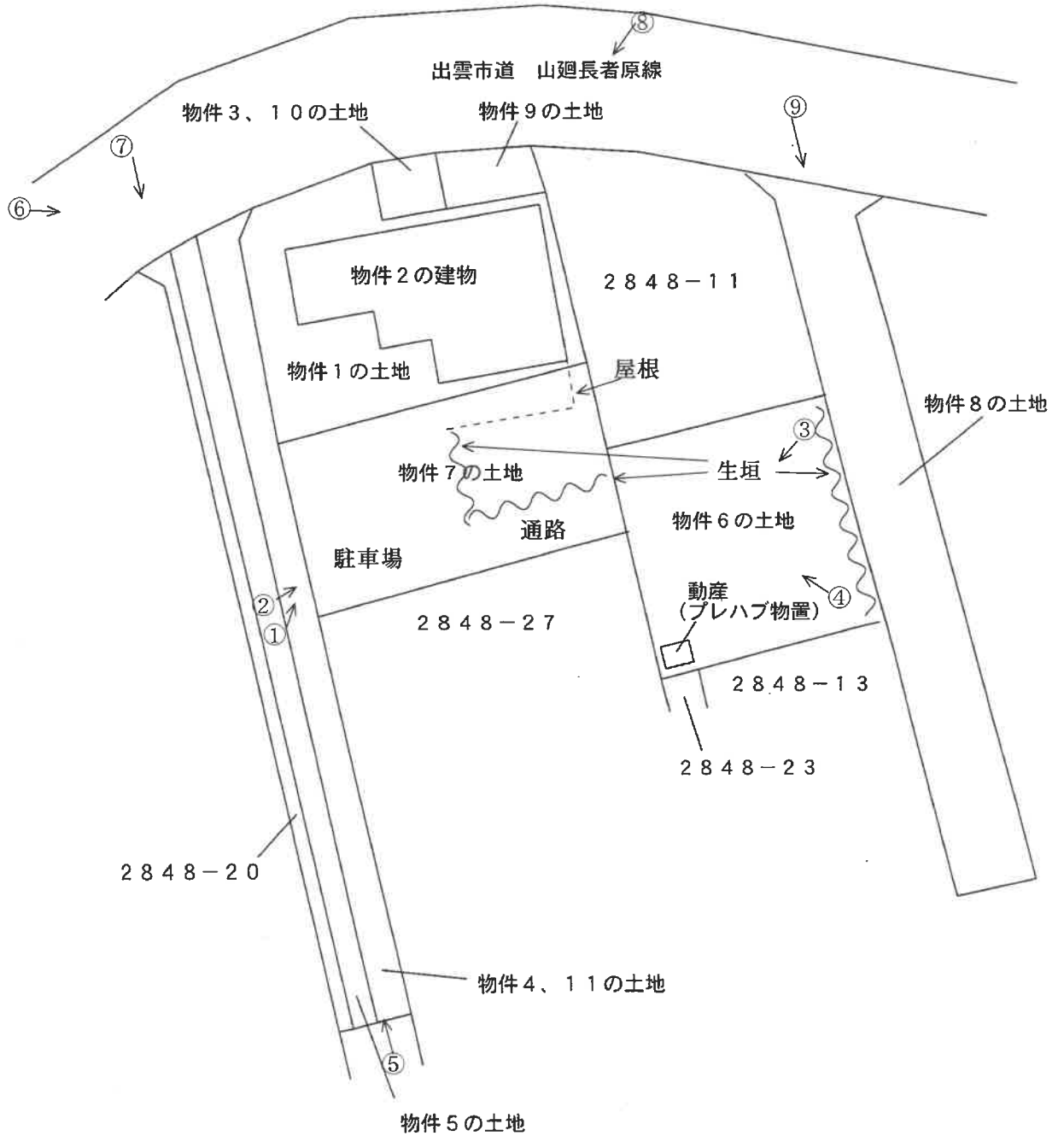
縮小約70% (A3→A4に縮小)

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。

縮尺参考：約 1 / 250



建築物間取図(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。

縮尺参考：約1/100

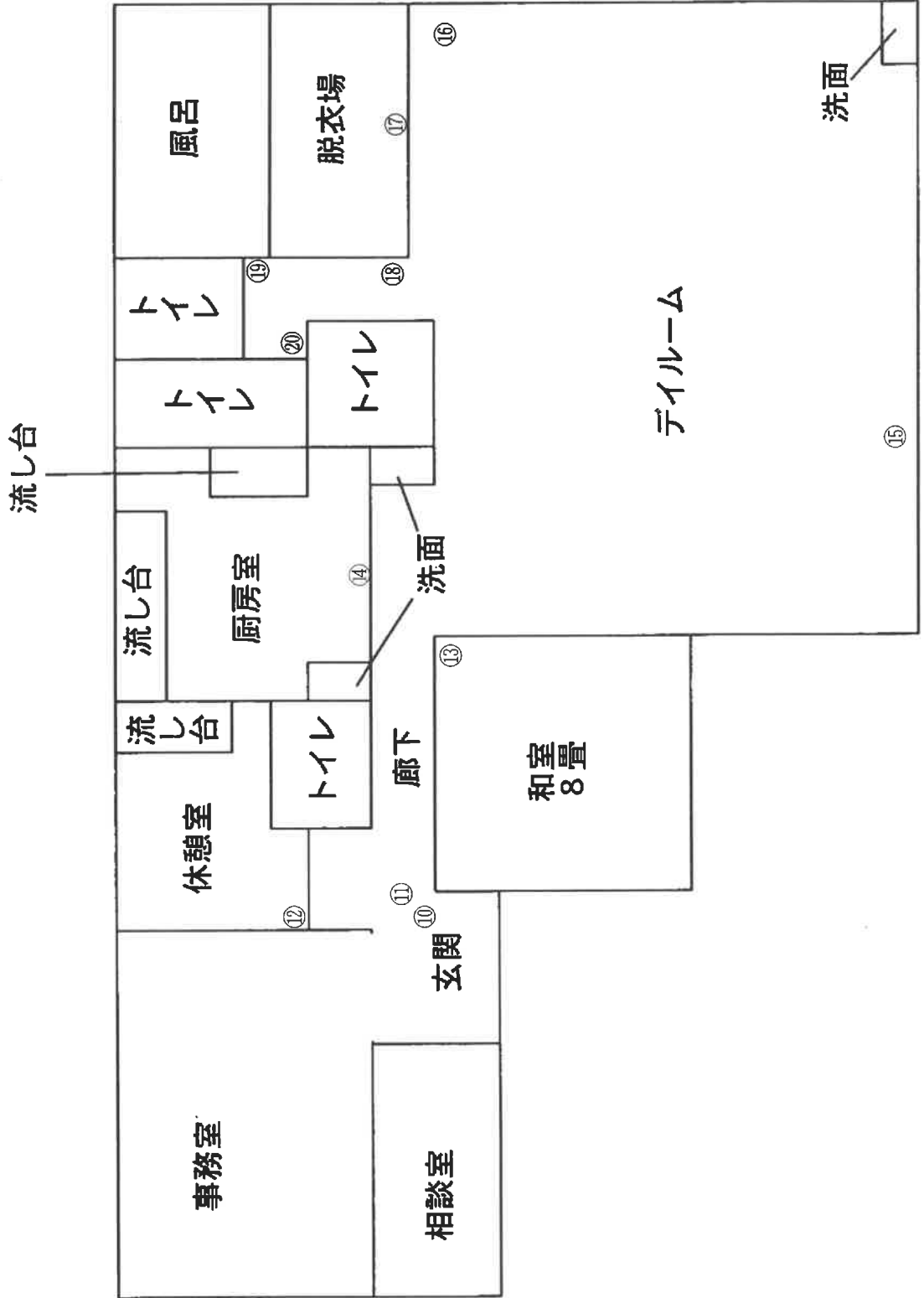


写真1



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



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



令和5年(ケ)第15 18号
令和5年12月27日現地調査
令和6年2月1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

第1 評価額

一括価格	
金 15,030,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,600,000円
物件2(建物)	金 4,660,000円
物件3(土地)	金 10,000円
物件4(土地)	金 20,000円
物件5(土地)	金 10,000円
物件6(土地)	金 3,670,000円
物件7(土地)	金 3,950,000円
物件8(土地)	金 70,000円
物件9(土地)	金 10,000円
物件10(土地)	金 10,000円
物件11(土地)	金 20,000円

- ①一括価格は、物件1～11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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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 地番 地目 地積	出雲市上塩冶町字上沢 2848番25 宅地 402.06㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出雲市上塩冶町字上沢2848番地25 2848番25 サービスセンター 木造スレート葺平家建 1階 197.44㎡	同左
3	所在地 地番 地目 地積 共有持分	出雲市上塩冶町字上沢 2848番31 雑種地 23㎡ 12分の1	同左
4	所在地 地番 地目 地積 共有持分	出雲市上塩冶町字上沢 2848番33 公衆用道路 190㎡ 12分の1	同左
5	所在地 地番 地目 地積 共有持分	出雲市上塩冶町字上沢 2848番37 公衆用道路 121㎡ 12分の1	同左
6	所在地 地番 地目 地積	出雲市上塩冶町字上沢 2848番12 宅地 306.23㎡	同左
7	所在地 地番 地目 地積	出雲市上塩冶町字上沢 2848番26 雑種地 330㎡	宅地
8	所在地 地番 地目 地積 共有持分	出雲市上塩冶町字上沢 2848番7 公衆用道路 344㎡ 7分の1	同左
9	所在地 地番 地目 地積 共有持分	出雲市上塩冶町字上沢 2848番32 雑種地 32㎡ 7分の1	同左
10	所在地 地番 地目 地積 共有持分	出雲市上塩冶町字上沢 2848番31 雑種地 23㎡ 12分の1	同左
11	所在地 地番 地目 地積 共有持分	出雲市上塩冶町字上沢 2848番33 公衆用道路 190㎡ 12分の1	同左

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、3～11)

位置・交通	JR山陰本線「出雲市」駅の南東方・道路距離約2.1km 最寄バス停「寿生病院入口」の北西方・約350m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	介護施設、一般住宅等が混在する住宅地域であり、標準的使用は幅員6mの私道に面する300㎡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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% —
画地条件 (物件1、6、7)	地積 形状 間口奥行 地勢	1038.29㎡ (宅地部分) 不整形 間口約32m、奥行約41m ほぼ等高
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	<ul style="list-style-type: none"> 物件1、7の土地は西側で幅員約6mの私道(物件4、5、11を含む)に接している。 物件1、3、9、10の土地は北側で幅員約5mの市道に接している。 物件6の土地は東側で幅員約6mの私道(物件8)に接している。 <ul style="list-style-type: none"> 西側私道より物件1、7は0～約2m高い。 北側市道と物件3、9、10は等高だが、物件1は約2m高い。 東側私道より物件8は約0.6m高い。 三方路
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> 物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。 物件6、7は駐車場等として利用されている。 物件9は、ゴミ収集場所として利用され、物件3(物件10)はゴミ等を出す時の駐車場等として利用されている。 物件4(物件11)、5は2848番20の土地と一体として道路として利用されている。物件8も道路として利用されている。 隣地は住宅等。 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 (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"> 物件4(物件11)、5、8は位置指定道路に指定されている。 物件6は砂利が敷かれた駐車場となっている。東側道路からは高低差があり出入ができず、物件7を通り西側私道から出入している。また、プレハブ物置(動産)がある。 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。 	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 平成1年9月27日 新築 経過年数: 34年 経済的残存耐用年数: 5年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: スレート葺 外 壁: サイディング等 内 壁: クロス貼等 天 井: ボード貼等 床 : 畳、フローリング、Pタイル等 設 備: 電気、衛生、給排水等 そ の 他:
床面積(現況)	1階: 197.44㎡ 延床面積: 197.44㎡
現況用途等	現況用途: ディサービスセンター 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」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	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の一部が物件7の土地にもある。屋根が広いため、デイルームからの出入りには雨に当たらず車に乗り降りすることが可能である。 ・登記簿上、平成18年3月15日に変更、増築がなされている。建物の概ね東側の約100㎡が増築部分である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地等価格(物件1、3～11)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	建付地等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	21,700	0.92	402.06	0.90		7,220,000
3	21,700	0.15	23		$\frac{1}{12}$	10,000
4	21,700	0.10	190		$\frac{1}{12}$	30,000
5	21,700	0.10	121		$\frac{1}{12}$	20,000
6	21,700	0.92	306.23			6,110,000
7	21,700	0.92	330			6,590,000
8	21,700	0.10	344		$\frac{1}{7}$	110,000
9	21,700	0.15	32		$\frac{1}{7}$	10,000
10	21,700	0.15	23		$\frac{1}{12}$	10,000
11	21,700	0.10	190		$\frac{1}{12}$	30,000

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) - 6

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
30,500円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{140}$	21,700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: (標準的画地のため必要なし)
- ◇ 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1等の個別的要因

物件1、6、7		物件3、9、10		物件4、5、8、11	
三方路	1.02	利用形態	0.15	道路利用	0.10
形状	0.90				
相乗積	0.92	相乗積	0.15	相乗積	0.10

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2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	197.44	0.137	4,870,000

ウ 現価率

(主たる建物)

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
34年	5年	39年	5%	20%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.137}$$

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	7,220,000	0.40	法定地上権	2,890,000

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,220,000	-2,890,000		1.00	0.60	2,600,000
2	4,870,000	+2,890,000	1.00	1.00	0.60	4,660,000
3	10,000			1.00	0.60	10,000
4	30,000			1.00	0.60	20,000
5	20,000			1.00	0.60	10,000
6	6,110,000			1.00	0.60	3,670,000
7	6,590,000			1.00	0.60	3,950,000
8	110,000			1.00	0.60	70,000
9	10,000			1.00	0.60	10,000
10	10,000			1.00	0.60	10,000
11	30,000			1.00	0.60	20,000
一括価格(合計)						15,030,000

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) -6]

所 在 : 出雲市大津町字西谷2558番18
価 格 : 30,500円/㎡
位 置 : 出雲市駅 2.5km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 280㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 北東4m市道
用途指定等: 非線引都市計画区域、1中専(60,200)
地域の概要: 中規模一般住宅が多い既成の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	6,654,897円	
	課税面積	402.06㎡ (1㎡当り 16,552円)
物件2	6,914,059円	
	課税面積	197.44㎡ (1㎡当り 35,019円)
物件3	387,228円	
	課税面積	23.00㎡ (1㎡当り 16,836円)
物件4	319,200円	
	課税面積	190.00㎡ (1㎡当り 1,680円)
物件5	203,280円	
	課税面積	121.00㎡ (1㎡当り 1,680円)
物件6	5,068,718円	
	課税面積	306.23㎡ (1㎡当り 16,552円)
物件7	5,462,160円	
	課税面積	330.00㎡ (1㎡当り 16,552円)
物件8	574,824円	
	課税面積	344.00㎡ (1㎡当り 1,671円)
物件9	538,752円	
	課税面積	32.00㎡ (1㎡当り 16,836円)
物件10	387,228円	
	課税面積	23.00㎡ (1㎡当り 16,836円)
物件11	319,200円	
	課税面積	190.00㎡ (1㎡当り 1,680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。

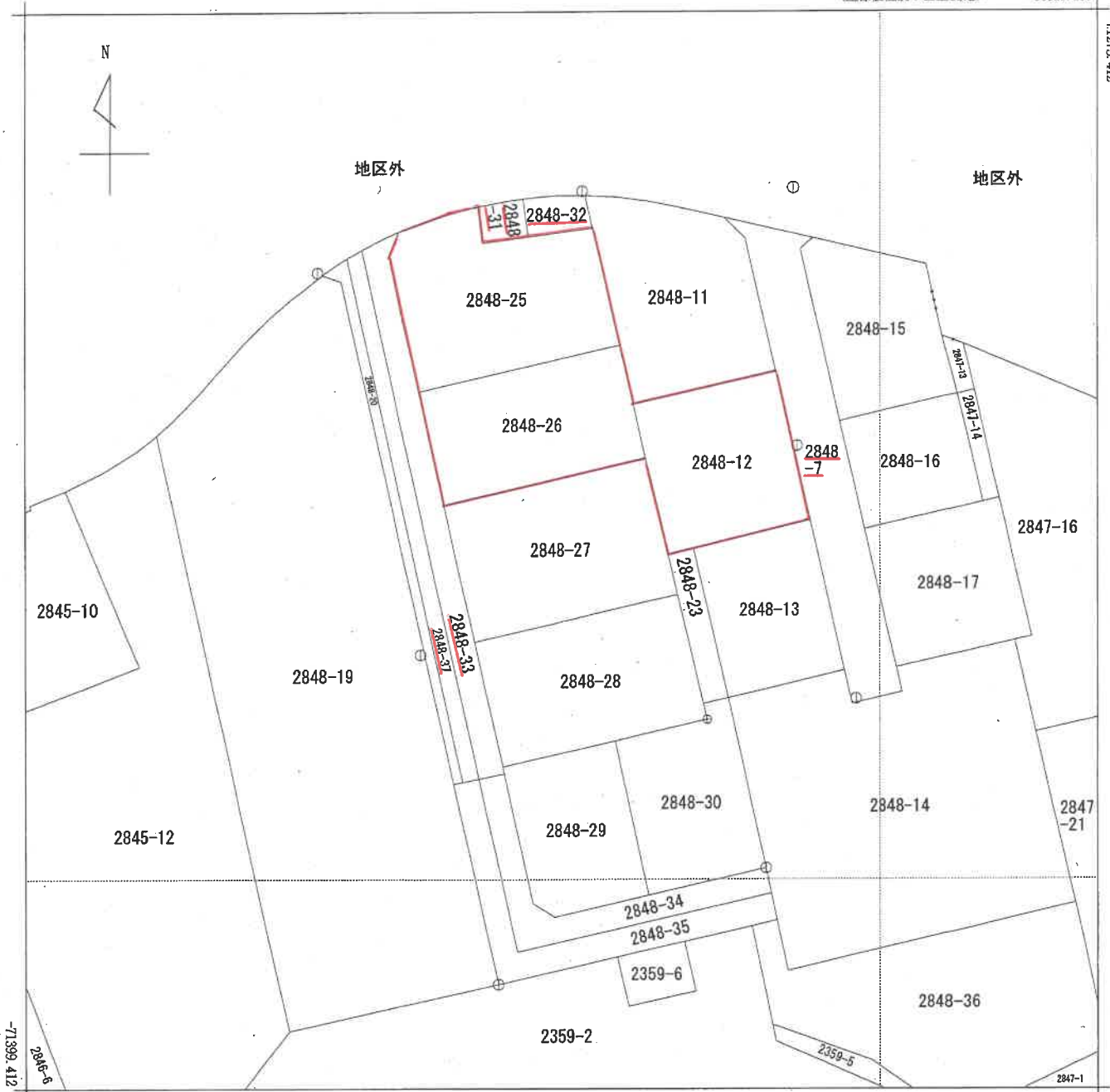
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し

以上

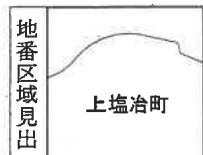


位置図



+55200.199

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	出雲市上塩冶町字上沢				地番	2848番27			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成16年3月			備付年月日(原図)	平成18年3月20日			補記事項		

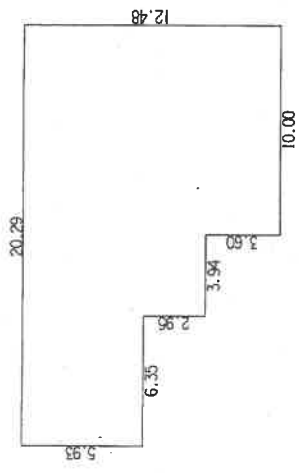
登記年月日：平成18年4月6日

建築物各階平面図

各階平面図

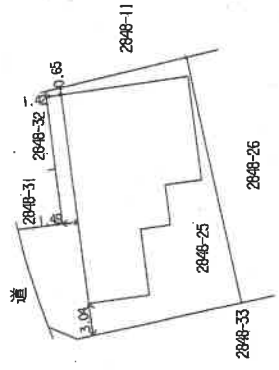
家屋番号 2848番25
 建築物の所在 出雲市上塩津町字上沢2848番地25

地図番号 出Q5 13-2 平成18年4月6日登記



求積表

10.00 X 12.48	=	124.8000
3.94 X 2.95	=	11.6230
10.29 X 5.93	=	61.0197
合計		197.4427
床面積		197.44 ㎡



(長原期)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(日測法)

縮尺70%