

## 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 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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月10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 7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 6年 6月11日 午前10時00分から 令和 6年 6月11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。	





物 件 目 録

- |    |       |  |
|----|-------|--|
| 1  | 所 在   | 出雲市荒茅町字松山  |
|    | 地 番   | 1 2 7 1 番 1  |
|    | 地 目   | 宅地   |
|    | 地 積   | 2 8 8 . 6 2 平方メートル                                   |
| 2  | 所 在   | 出雲市荒茅町字松山  |
|    | 地 番   | 1 2 7 2 番 3  |
|    | 地 目   | 宅地   |
|    | 地 積   | 3 7 9 . 0 0 平方メートル                                   |
| ☆3 | 所 在   | 出雲市荒茅町字松山  |
|    | 地 番   | 1 2 7 2 番 5  |
|    | 地 目   | 田  |
|    | 地 積   | 1 2 平方メートル   |
|    | (現況)  |  |
|    | 地 目   | 宅地   |
| 4  | 所 在   | 出雲市荒茅町字松山 1 2 7 1 番地 1、1 2 7 2 番地 3、<br>1 2 7 2 番地 5 |
|    | 家屋 番号 | 1 2 7 1 番 1  |
|    | 種 類   | 居宅   |
|    | 構 造   | 木造かわらぶき平家建   |
|    | 床 面 積 | 1 4 0 . 9 1 平方メートル                                   |
|    | (現況)  |  |



## 物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 140.91平方メートル  
2階 約12平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫・居宅

構 造 木造かわら・セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 40.09平方メートル  
2階 29.25平方メートル

符 号 4

種 類 物置・作業所

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 68.31平方メートル  
2階 56.33平方メートル

(現況)

種 類 物置・作業所・居宅

符 号 5

種 類 作業所

構 造 木造かわら・スレートぶき2階建

床 面 積 1階 117.28平方メートル  
2階 34.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 117.28平方メートル  
2階 約44.38平方メートル



## 物 件 目 録

工場抵当法が適用されると認められる機械器具等の目録は、別紙工場  
供用物件目録のとおり



(別紙)

工場供用物件目録

No.	種類(機種)	数量又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	記号番号	型式
1	オートファイダー(製綿機)	1台	株式会社中央綿機製作所	昭和48年頃	710503	AF-6
2	開綿機	1台	株式会社中央綿機製作所	昭和48年頃	711304	KF-2

## 物件明細書

令和 6年 3月18日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武上奈緒

- 
- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～4】  
別紙物件目録記載のとおり
- 
- 
- 2 売却により成立する法定地上権の概要  
なし
- 
- 
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利  
【物件番号1～4】  
なし
- 
- 
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
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  
なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 出雲市荒茅町字松山  
地 番 1271番1  
地 目 宅地  
地 積 288.62平方メートル
- 2 所 在 出雲市荒茅町字松山  
地 番 1272番3  
地 目 宅地  
地 積 379.00平方メートル
- 3 所 在 出雲市荒茅町字松山  
地 番 1272番5  
地 目 田  
地 積 12平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 4 所 在 出雲市荒茅町字松山1271番地1、1272番地3、  
1272番地5  
家屋 番号 1271番1  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 140.91平方メートル  
(現況)





## 物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 140.91平方メートル  
2階 約12平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫・居宅

構 造 木造かわら・セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 40.09平方メートル  
2階 29.25平方メートル

符 号 4

種 類 物置・作業所

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 68.31平方メートル  
2階 56.33平方メートル

(現況)

種 類 物置・作業所・居宅

符 号 5

種 類 作業所

構 造 木造かわら・スレートぶき2階建

床 面 積 1階 117.28平方メートル  
2階 34.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 117.28平方メートル  
2階 約44.38平方メートル



## 物 件 目 録

工場抵当法が適用されると認められる機械器具等の目録は、別紙工場  
供用物件目録のとおり



(別紙)

工場供用物件目録

No.	種類(機種)	数量又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	記号番号	型式
1	オートファイダー(製綿機)	1台	株式会社中央綿機製作所	昭和48年頃	710503	AF-6
2	開綿機	1台	株式会社中央綿機製作所	昭和48年頃	711304	KF-2

令和5年(ケ)第 26号  
令和5年12月 13日受理  
令和6年 1月 30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    | 出雲市荒茅町字松山                            |
|   | 地 番    | 1271番1                               |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 288.62平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 出雲市荒茅町字松山                            |
|   | 地 番    | 1272番3                               |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 379.00平方メートル                         |
| 3 | 所 在    | 出雲市荒茅町字松山                            |
|   | 地 番    | 1272番5                               |
|   | 地 目    | 田                                    |
|   | 地 積    | 12平方メートル                             |
| 4 | 所 在    | 出雲市荒茅町字松山1271番地1、1272番地3、<br>1272番地5 |
|   | 家屋 番号  | 1271番1                               |
|   | 種 類    | 居宅                                   |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき平家建                           |
|   | 床 面 積  | 140.91平方メートル                         |
|   | (附属建物) |                                      |
|   | 符 号    | 3                                    |
|   | 種 類    | 倉庫・居宅                                |

(1枚目)



※  
※  
※

物 件 目 録

構 造 木造かわら・セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 40.09平方メートル  
2階 29.25平方メートル

符 号 4

種 類 物置・作業所

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 68.31平方メートル  
2階 56.33平方メートル

符 号 5

種 類 作業所

構 造 木造かわら・スレートぶき2階建

床 面 積 1階 117.28平方メートル  
2階 34.88平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	島根県出雲市荒茅町1271番地 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)
<b>土 地</b>	物件 1、2、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1、2、3) <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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 A <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	物件3土地は、物件4主である建物の敷地となっているが、農地法上の農地とされており、買受人は農業委員会の買受適格証明書が必要である。
<b>建 物</b>	物件 4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 構造 : 木造かわらぶき2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 1階140.91㎡ 2階約12㎡(2階増築) <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号4 <input checked="" type="checkbox"/> 種類 : 物置・作業所・居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号5 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 1階117.28㎡ 2階約44.38㎡(増築あり)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類 : 構造 :
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・物置・作業所 として占有している <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"/> ない <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	工場抵当法が適用される機械、器具の目録は別紙のとおり(附属建物符号5内)
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
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  
( 3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>本件建物に居住し、また個人で布団業をしています。</p> <p>本件土地は、低地であるため排水が悪く、水がよくたまります。ポンプで外の溝に排水をしています。</p> <p>本件建物に雨漏りなどはありません。</p> <p>附属建物符号5内には2つの機械があります。一つは開綿機といい古い綿を砕くものです。もう一つはオートファイダー（製綿機）といい、砕いた綿を打ち直して、製綿する機械で、今でも使えます。いずれも昭和48年頃、名古屋のメーカーから取り寄せたもので、当時は全部で1000万円くらい出しました。これを運び出すとしたら、建物を壊さないといけないと思いますし、大変な労力が必要だと思います。</p>

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



## 執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件主である建物及び附属建物とも経年の劣化がみられる。

(接道)

物件1土地は幅員約3.5mの市道に接している。

(注釈)

本報告書は、あくまでも現況調査時に関係人等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(別紙)

工場抵当法が適用されると認められる機械器具目録

<3条目録無し>

No.	種類(機種)	構造	数量又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	記号番号	型式	予備	現設置場所	その他(現在の状況)
1	オートファイダー(製綿機)		1台	株式会社中央綿機製作所	昭和48年頃	710503	AF-6		附属建物符号5建物	経年しているが使用は可能
2	開綿機		1台	株式会社中央綿機製作所	昭和48年頃	711304	KF-2		附属建物符号5建物	経年しているが使用は可能
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										

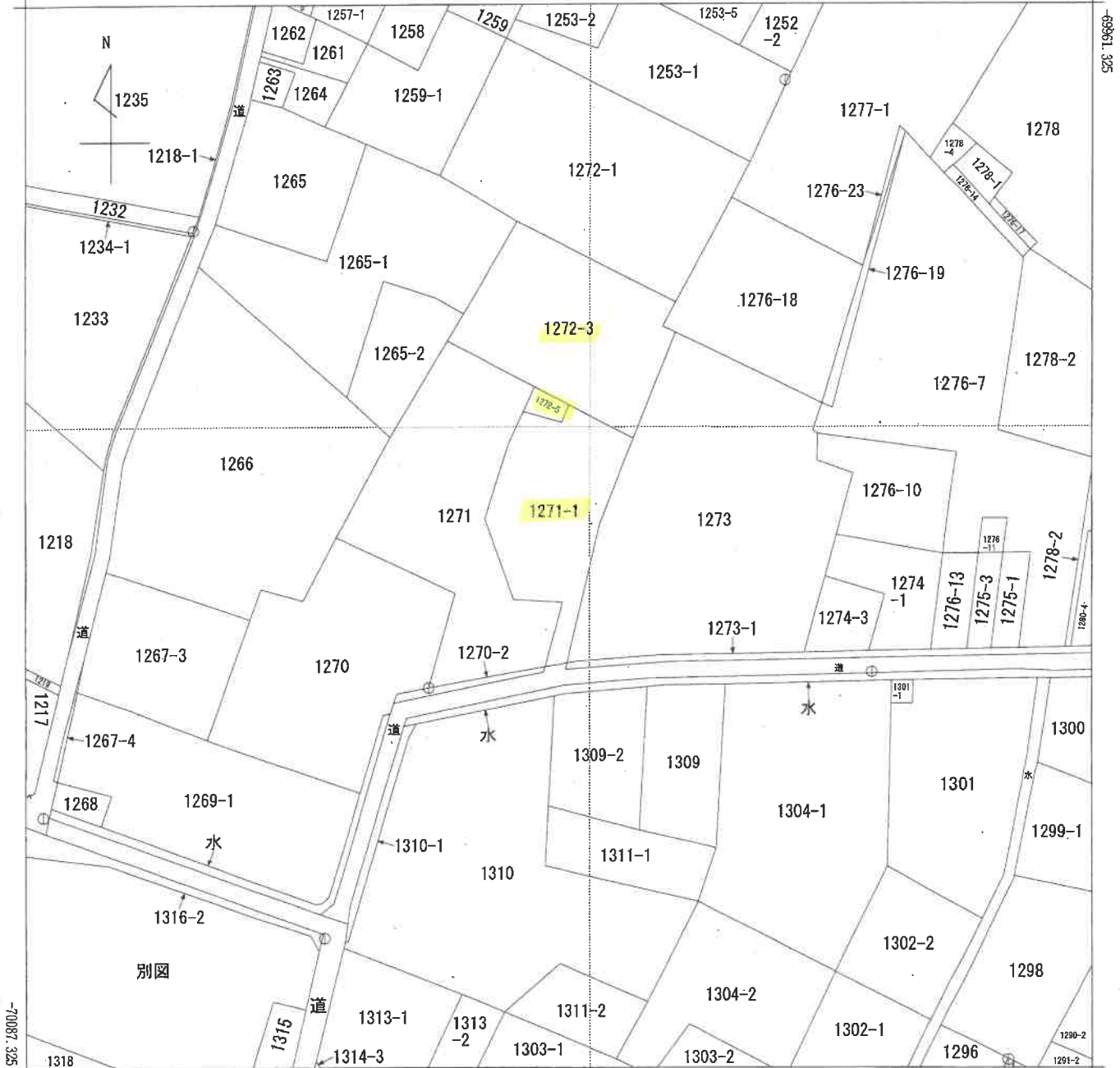
(調査経過用)

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18日(月) 8:30 ~8:50	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 9:05 ~9:20	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1月17日(水) 12:50 ~15:00	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
(特記事項)		

4 1291-2    A 1217-1  
 □ 1257-2

(座標値種別：図上測定)

+48829.031



+48704.031 (座標値種別：図上測定)



A 荒茅町

請求部分	所在 出雲市荒茅町字松山				地番 1271番1				
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57年12月			備付年月日(原図)	昭和59年10月15日		補記事項		

請求番号：2-1  
 (1/1)

(8枚目)

縮小約70%  
 (A3→A4に縮小)

公用

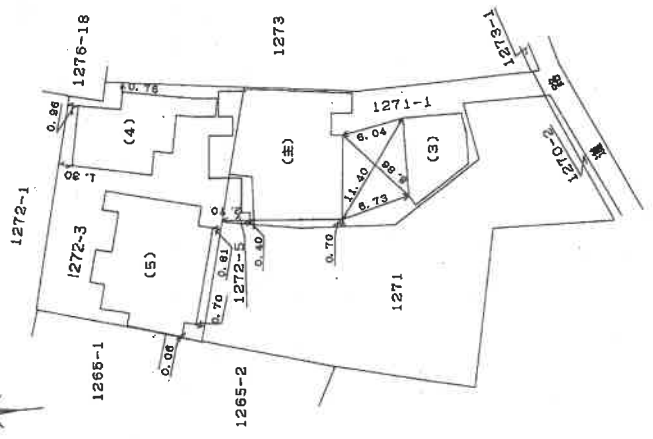
登記年月日：平成18年2月16日

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	1271番1
建築物の所在	出雲市荒茅町字松山1271番地1、1272番地3 1272番地5

平成18年2月16日登記  
 地図番号 出S53-1  
 地図番号 出S53-3  
 地図番号 出S53-4  
 地図番号 出S53-2



(登録簿)

製作者	土地調査士 家盛	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
年	2月14日(作製)	縮尺	1/500
0001248			

(登録簿12)

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成18年2月16日

各階平面図

家屋番号 1271番1

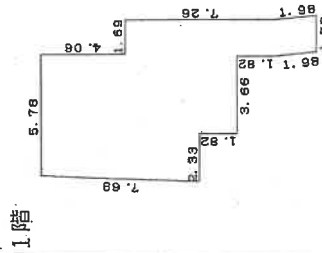
建物各階平面図

建物の所在  
出雲市荒茅町字松山1271番地1、1272番地3  
1272番地5

(縮小約)

主たる建物

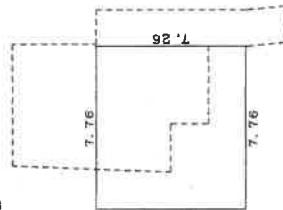
附属建物 符号 4



求積表

( 5.78 + 5.94 ) x 4.06/2 =	23.7916
( 2.19 + 2.33 ) x 3.62/2 =	8.1812
5.44 x 5.44	29.5936
1.78 x 1.82	3.2396
1.78 x 1.97	3.5066
合計	68.3126
床面積	68.31㎡

2階

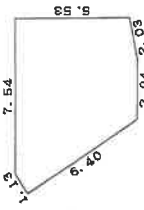


求積表

7.76 x 7.26 =	56.3376
床面積	56.33㎡

附属建物 符号 3

1階



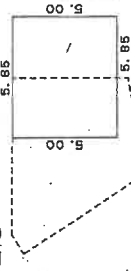
求積表

4.09 x 4.02	=	16.4418
2.48 x 3.12	=	7.7376
1.82 x 1.68	=	3.0576
3.37 x 0.80	=	2.6960
( 0.17 + 0.15 ) x 0.44/2	=	0.0704
( 8.16 x 8.98 ) x 7.89/2	=	73.2768
( 4.45 + 4.11 ) x 1.98/2	=	33.7692
( 1.99 + 1.91 ) x 1.98/2	=	3.8610
合計		140.9104
床面積		140.91㎡

求積表

( 2.03 x 0.96/2	=	0.9744
( 2.03 + 5.91 ) x 2.61/2	=	10.3617
( 5.91 x 2.94	=	17.3754
( 5.91 + 5.53 ) x 1.99/2	=	11.3828
合計		40.0943
床面積		40.09㎡

2階



求積表

5.00 x 5.85 =	29.2500
床面積	29.25㎡

(日調規12)

作製者 土抽調査士

年 2月14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

0001249

818100

縮尺 1/250

縮小約70% (A3→A4に縮小)

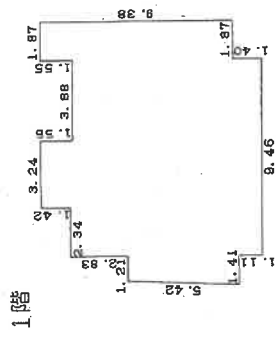
登記年月日：平成18年2月16日

118.2.16  
 家屋番号 1271番1  
 建築物の所在 出雲市荒茅町字松山1271番地1、1272番地3 (2/2)  
 1272番地5

各階平面図

建築物各階平面図

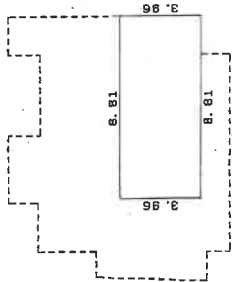
附属建物 符号 5



求積表

1.42 X	3.24	=	4.6008
0.13 X	3.56	=	0.4628
9.39 X	1.87	=	17.5496
9.42 X	1.23	=	11.5866
8.23 X	9.46	=	77.6758
合計			117.2828
床面積			117.28㎡

2階



求積表

3.96 X	8.81	=	34.8876
床面積			34.88㎡

(日郵建12)

(東建規)

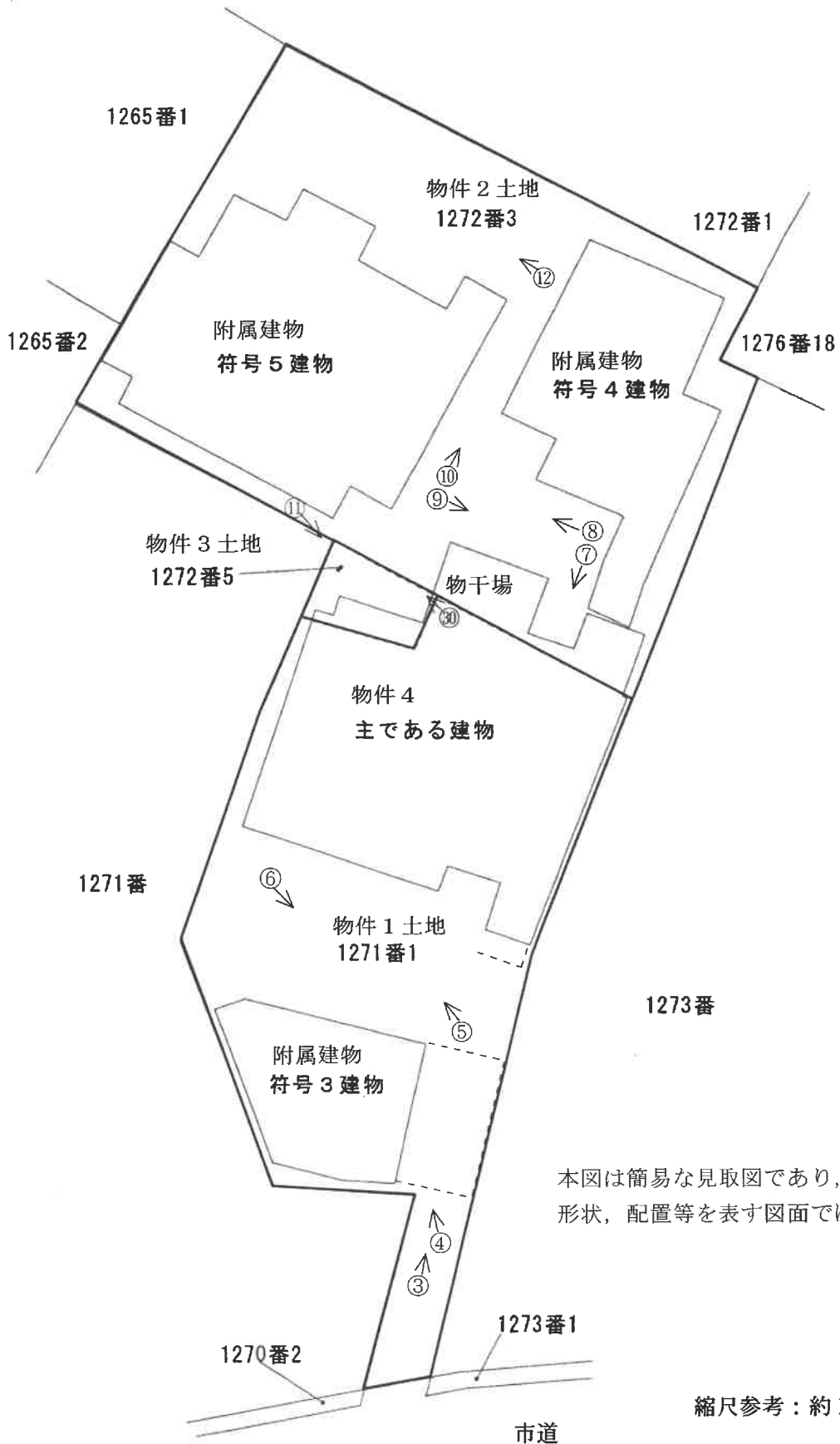
製作者 土地調査士 家屋	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
年 2月14日(作製)	縮尺 1/	縮尺 1/250

0001250

00000000

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

○ = 写真番号, 撮影位置

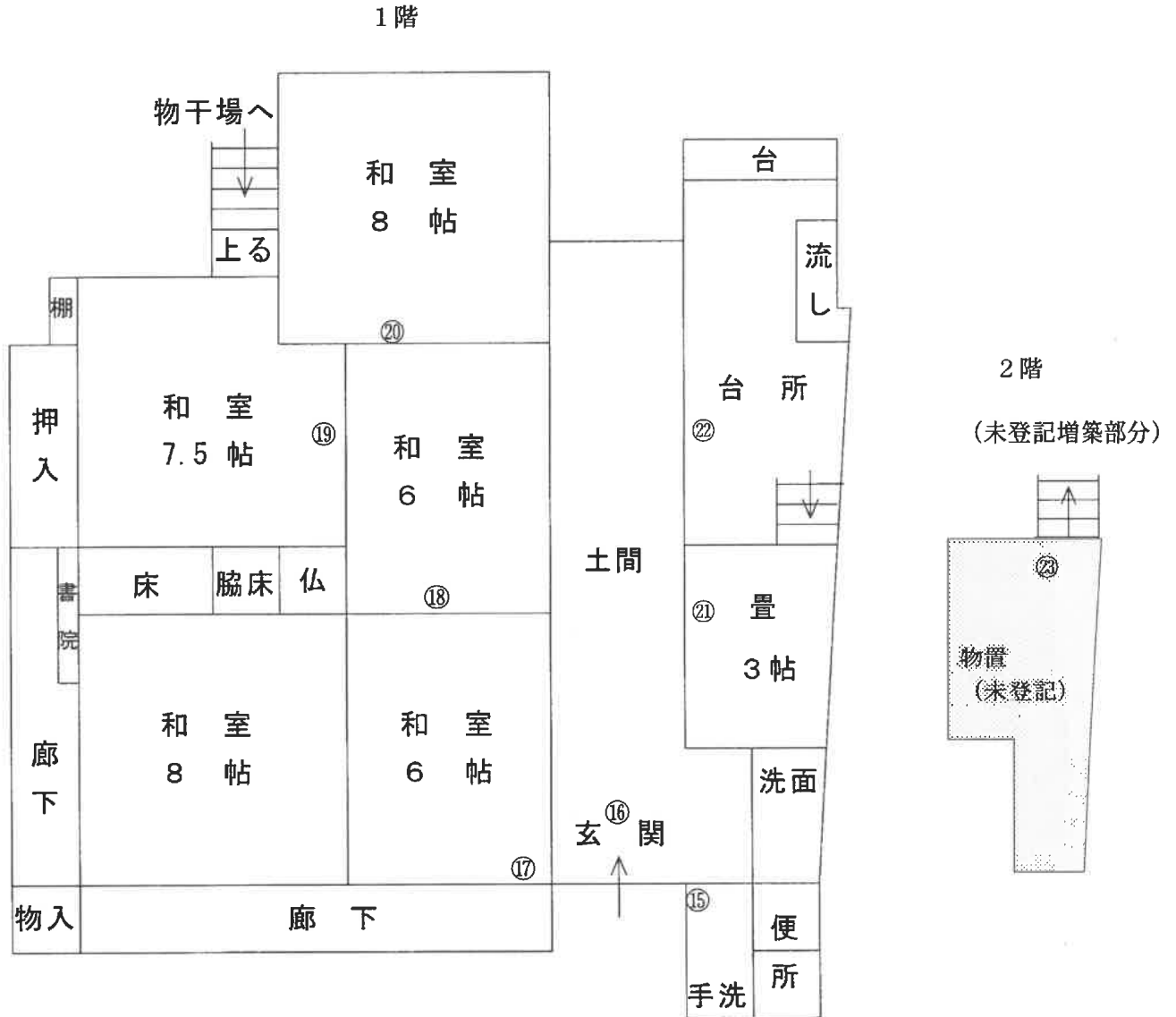


# 建 物 間 取 図(見取図)

物件4主である建物

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

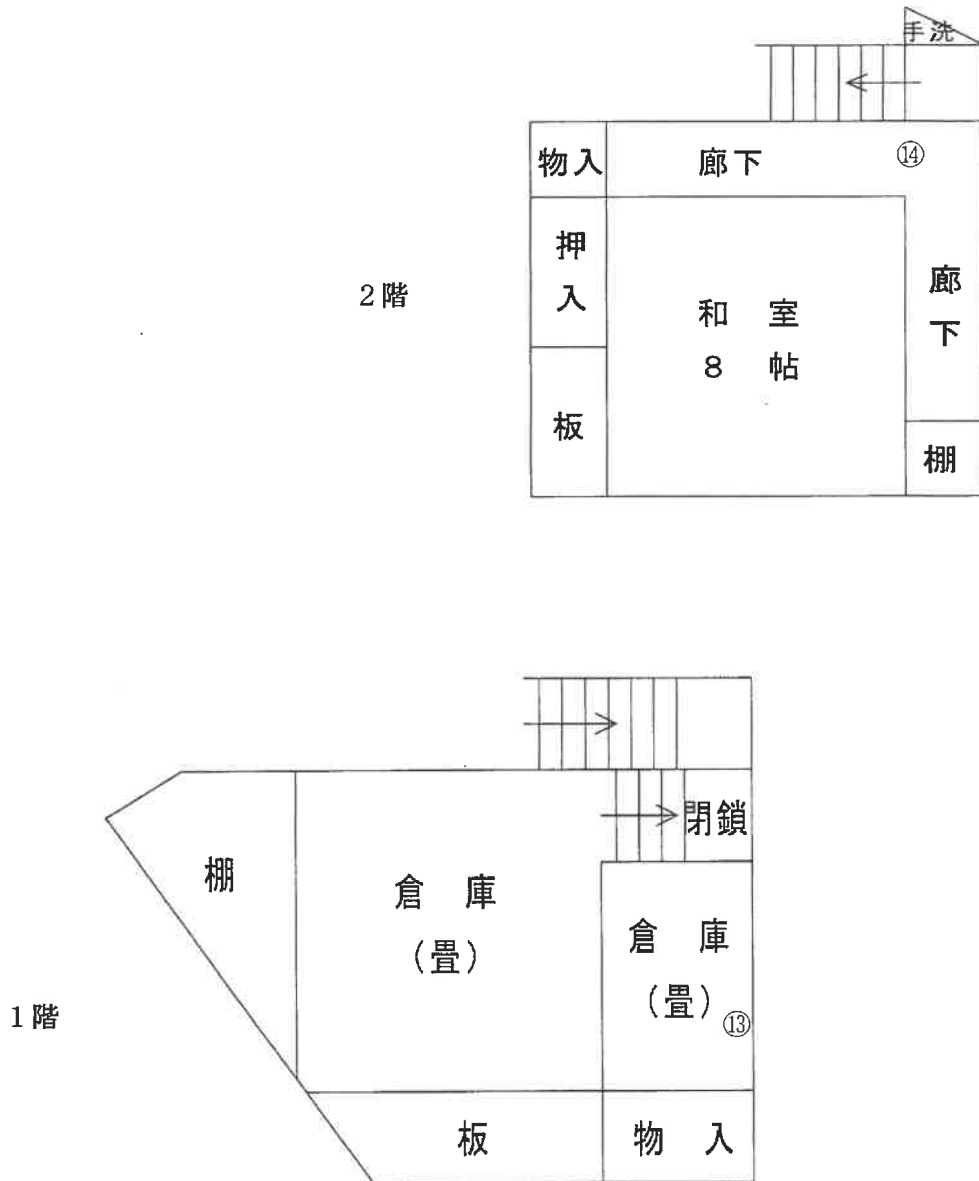


# 建 物 間 取 図 (見取図)

附属建物符号 3

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



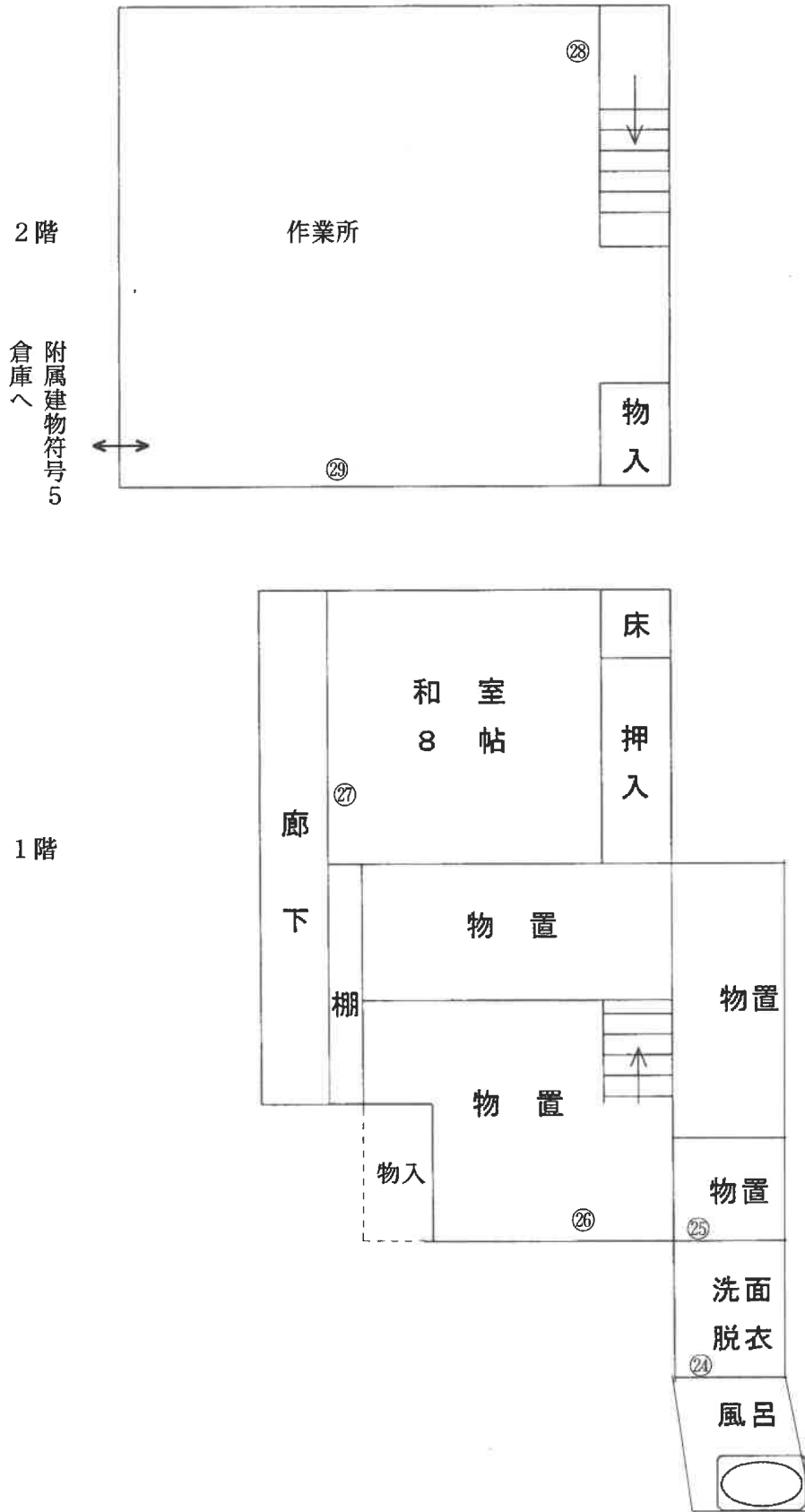
○ = 写真番号, 撮影位置

# 建 物 間 取 図 (見取図)

## 附属建物符号 4

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



( 15 枚目)

○ = 写真番号, 撮影位置

# 建 物 間 取 図(見取図)

## 附属建物符号5

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

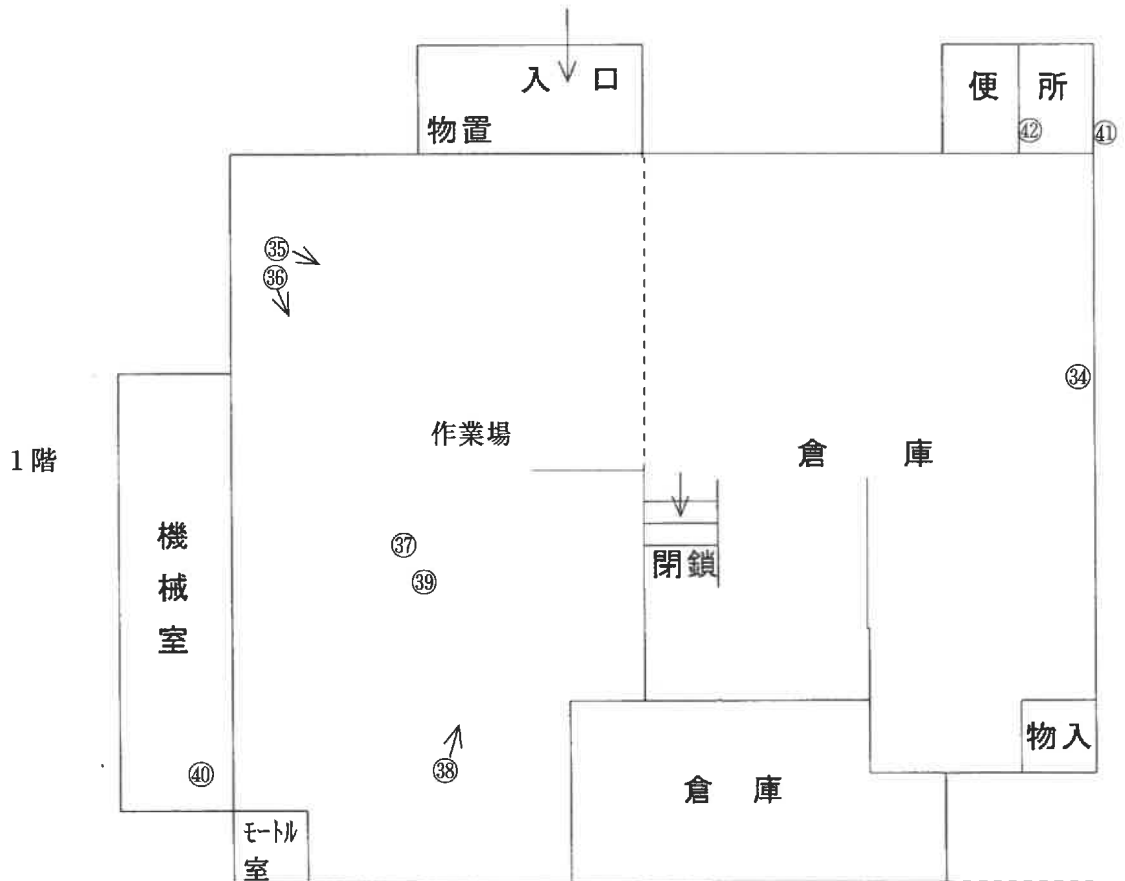
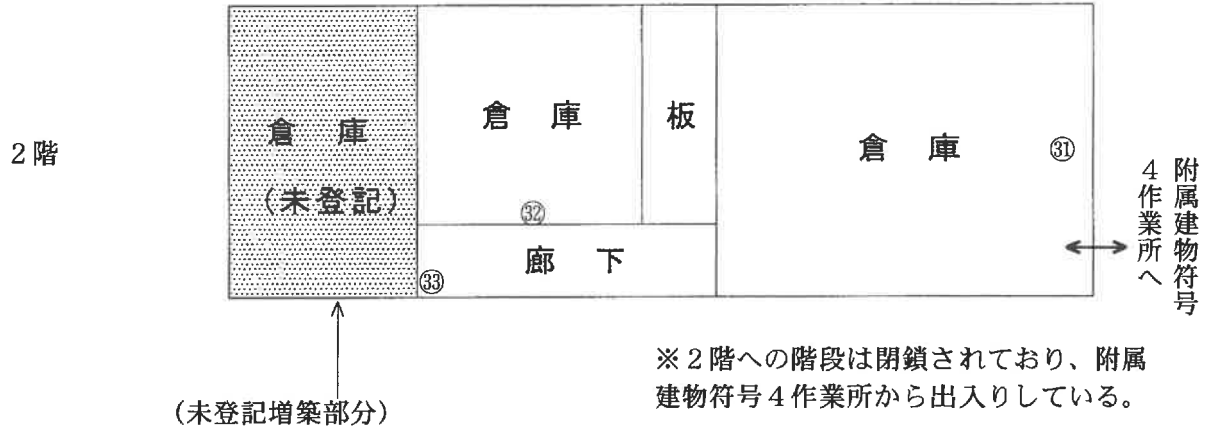


写真1



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  
農地



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



写真21



写真22



写真23



写真24





写真25



写真26



写真27



写真28



写真29  
物干場



写真30





写真31



写真32



写真33



写真34



写真35



写真36

オートフィダー(製綿機)





写真37



写真38

開綿機



写真39



写真40



写真41



写真42



令和5年(ケ)第26号  
令和6年1月17日現地調査  
令和6年3月5日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福田満信 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,345,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 790,000円
物件2(土地)	金 1,040,000円
物件3(土地)	金 5,000円
物件4(建物)	金 2,510,000円

- ①一括価格は、物件1から4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- ②内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③物件1から3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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から3)

位置・交通	JR山陰本線「西出雲」駅の北西方・道路距離約4,000m 最寄バス停「自衛隊前」の西方・道路距離約450m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	出雲市郊外で中規模低層住宅が多く、農地も介在する古くからの住宅地域であり、標準的使用は500㎡前後の敷地に低層住宅敷地としての利用である。	
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 用途未指定 70 % 200 % — —
画地条件	地積形状 間口奥行 地勢	全体 679.62㎡ (宅地 667.62㎡ + 田 12㎡) 不整形 間口約2.5m、奥行約46m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南側 幅員約3.5m舗装市道 ほぼ等高(ただし、低地) 中間画地
土地の利用状況等	☆後記物件4建物の敷地として利用されている。 ☆隣地は住宅及び農地等である。 ☆発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし(現況汲取り処理)  (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>・ 埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。</li> <li>・ 土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。</li> <li>・ 物件3土地(1272番5)は現況建物敷地として利用されているが、農地法の制約を受ける土地であり、買受には買受適格証明書が必要である。</li> </ul>	

2-1 建物の概況及び利用状況(物件4a)

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： 詳細不明(昭和43年以前) 経過年数： 56 年以上 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 瓦葺 外 壁： 漆喰、亜鉛メッキ鋼板 内 壁： 繊維壁、プリント合板等 天 井： ボード張り、竿縁天井等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気、衛生、給排水 そ の 他： —
床面積(現況)	1階： 140.91㎡ 2階： 約 12㎡ 延床面積： 約 152.91㎡
現況用途等	現 況 用 途： 居宅 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	古い建物であり、使用資材等の品等に劣る建物である。
保守管理の状態	老朽化が進んだ建物で、市場価値の低い建物である。
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>一部2階建の建物であり、未登記2階部分(物置)の床面積は約12㎡である。</li> <li>外壁に亀裂があり、修繕費用の負担が大きい建物である。</li> <li>建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。</li> </ul>

2-2 建物の概況及び利用状況(物件4b)

区分	附属建物 符号3
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日： 昭和45年頃 新築 経過年数： 54 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 瓦・セメント瓦葺 外 壁： サイディング、漆喰等 内 壁： 繊維壁、プリント合板等 天 井： ボード張り、竿縁天井等 床： 畳、板張り等 設 備： 電気、給排水 そ の 他： —
床面積(現況)	1階： 40.09㎡ 2階： 29.25㎡ 延床面積： 69.34㎡
現況用途等	現 況 用 途： 倉庫・居宅 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	使用資材等の品等に劣る建物である。
保守管理の状態	老朽化が進んだ建物で、市場価値の低い建物である。
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>・ 外壁に亀裂があり、修繕費用の負担が大きい建物である。</li> <li>・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。</li> </ul>



2-3 建物の概況及び利用状況(物件4c)

区分	附属建物 符号4
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日： 昭和48年頃 新築 経過年数： 51 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 瓦葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板張り 内 壁： ボード張り、塗り壁、プリント合板等 天 井： ボード張り、竿縁天井 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気、衛生、給排水 そ の 他： —
床面積(現況)	1階： 68.31㎡ 2階： 56.33㎡ 延床面積： 124.64㎡
現況用途等	現 況 用 途： 物置・作業所・居宅 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	使用資材等の品等に劣る建物である。
保守管理の状態	老朽化が進んだ建物で、市場価値の低い建物である。
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>・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。</li> </ul>

2-4 建物の概況及び利用状況(物件4d)

区分	附属建物 符号5
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日: 昭和48年頃 新築 経過年数: 51 年 経済的残存耐用年数: ほぼ満了
仕 様	構 造: 木造2階建 屋 根: 瓦・スレート葺 外 壁: 亜鉛メッキ鋼板張り 内 壁: 合板張り、プリント合板張り等 天 井: 合板張り等 床 : 板張り、ビニールシート等 設 備: 電気、衛生、給排水 そ の 他: —
床面積(現況)	1階: 117.28㎡ 2階: 約 44.38㎡ 延床面積: 約 161.66㎡
現況用途等	現 況 用 途: 作業所 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	簡易構造で使用資材等の品等に劣る建物である。
保守管理の状態	老朽化が進んだ建物で、市場価値の低い建物である。
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>・ 符号5建物(作業所)は2階の一部が増築(未登記)され、2階部分の現況床面積は約44.38㎡となっている。</li> <li>・ 符号5建物内に設置されている主要な機械・器具は次の通りであるが、取得してから50年以上経過している。いずれの機械も使用価値は認められるが、市場価値は無いので評価において考慮外とした。 ①オートファイダー 鉄製1個 株式会社中央綿機製作所製 NO.710503 ②開綿機 鉄製1個 株式会社中央綿機製作所製 NO.711304</li> <li>・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。</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1から3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	12,900	0.71	288.62	1.00	2,643,000
2	12,900	0.71	379.00	1.00	3,471,000
3	1,000	0.81	12	1.00	10,000
合計					6,124,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

#### ①宅地部分(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)9-4

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
16,900円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{131}$	12,900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: 画地補正率を考慮した。

◇ 地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

#### ②農地部分

周辺地域における農地(田)の取引事例を収集し、分析検討して対象近隣地域における標準的な農地(1,000㎡規模の長方形地)の価格を1,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差: 近隣地域の標準的な画地と比較した物件1から3の個別的要因

物件番号	1	2	物件番号	3
規 模	0.95	0.95	規 模	0.90
形 状	0.80	0.80	道路界面	0.90
低 地	0.95	0.95		
道路後退	0.99	0.99		
相乗積	0.71	0.71	相乗積	0.81

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4)

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
4a	135,000	152.91	0.02	413,000
4b	100,000	69.34	0.02	139,000
4c	110,000	124.64	0.02	274,000
4d	90,000	161.66	0.02	291,000
合計				1,117,000

ウ 現価率

経過年数 a(概数)	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	現価率
56年	0年	56年	5%	60%	0.02
54年	0年	54年	5%	60%	0.02
51年	0年	51年	5%	60%	0.02
51年	0年	51年	5%	60%	0.02

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

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,643,000	0.50	法定地上権	1,322,000
2	3,471,000	0.50	法定地上権	1,736,000
3	10,000	0.10	敷地利用権	1,000
合計				3,059,000

イ 土地利用権等割合： 物件1及び2宅地の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。物件3の農地については法定地上権が成立しないと判断されるので、敷地利用権として10%の権利割合を適用した。

### ② 内訳価格及び一括価格

(端数調整)

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	2,643,000	-1,322,000	/	1.00	0.60	790,000
2	3,471,000	-1,736,000	/	1.00	0.60	1,040,000
3	10,000	-1,000	/	1.00	0.60	5,000
4	1,117,000	+3,059,000	1.00	1.00	0.60	2,510,000
一括価格(合計)						4,345,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮し判定した。

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 地価調査価格 [ 出雲(県)9-4 ]

所 在：出雲市知井宮町5番1外  
価 格：16,900円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR山陰本線「西出雲」駅の北西方道路距離約950m  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：4,970m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 道 路：南西方幅員約9.5m舗装県道  
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域(70%, 200%)  
地 域 の 概 要：中小工場を中心に営業所等も混在する工業地域

### 2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	2,529,465円	
課税面積	288.62m <sup>2</sup>	(1m <sup>2</sup> 当り 8,764円)
物件2	3,321,556円	
課税面積	379.00m <sup>2</sup>	(1m <sup>2</sup> 当り 8,764円)
物件3	105,168円	
課税面積	12.00m <sup>2</sup>	(1m <sup>2</sup> 当り 8,764円)
物件4合計	1,857,512円	
課税面積合計	458.48m <sup>2</sup>	(1m <sup>2</sup> 当り 4,051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 附近地図
- 2 公図写し
- 3 建物図面

以上



附属資料No.1  
附近地図



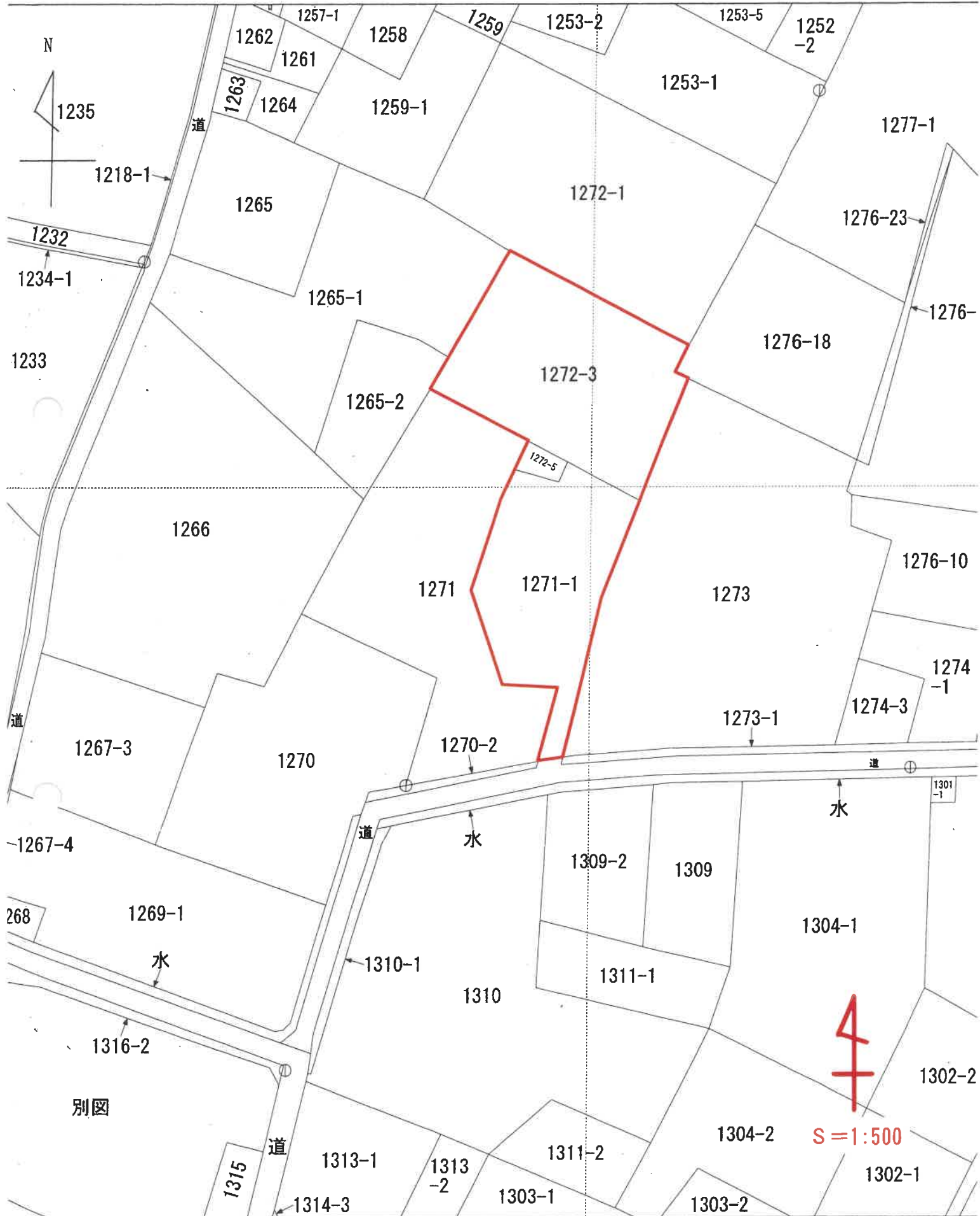
(注) 当地図は、出雲市役所備え付けの白図を複写して作成しました。

S=1:10000



イ 1291-2  
ロ 1257-2

ハ 1217-1



別図

S = 1:500



登記年月日：平成18年2月16日

建物図面

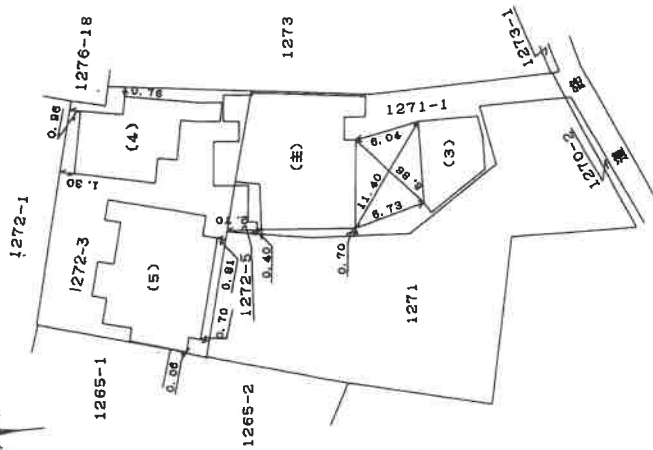
各階平面図

家屋番号 1271番1

建物の所在  
出雲市荒茅町字松山1271番地1、1272番地3  
1272番地5

平成18年2月16日登記

地図番号 出S53-1  
地図番号 出S53-3  
地図番号 出S53-4  
地図番号 出S53-2



(日 冊 第 12)

(頁 第 1)

作製者	申請人	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/500	1/500

0001248

年 2月14日(作製)

543700

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『建物図面』を70%に縮小して作成しました。



登記年月日：平成18年2月16日

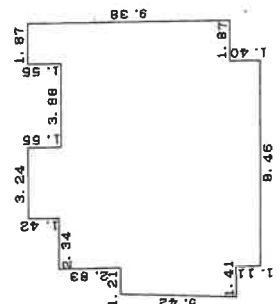
建築物各階平面図

家屋番号 1271番1  
M.P. 2.16

建物の所在 出雲市荒茅町字松山1271番地1、1272番地3 (2/2)  
1272番地5

附属建物 符号 5

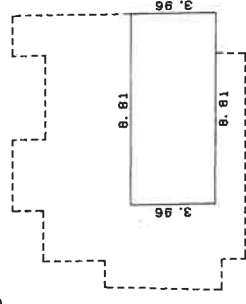
1階



求積表

1.42 X	3.24	=	4.6008
0.13 X	5.58	=	0.7254
9.38 X	1.87	=	17.5406
5.42 X	0.20/2	=	0.5420
5.42 X	1.21	=	6.5582
9.23 X	9.46	=	87.3158
合計			117.2828
床面積			117.28㎡

2階



求積表

3.96 X	8.81	=	34.8876
床面積			34.88㎡

(左端約)

(右端約)

製作者	申請人	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250	1/250

0001250

0501005

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『建物図面』を70%に縮小して作成しました。