

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10月 1日 午前 9時00分から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月14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11月27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10月15日 午前10時00分から 令和 7年10月15日 午後 3時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 8月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3,6☆	2,580,000 2,064,000	一括	516,000	279,067	0
1	380,000				
2	800,000				
3	1,060,000				
6	340,000				



物件目録

☆1 所 在 出雲市知井宮町

地 番 1868番2

地 目 畑

地 積 339平方メートル

(現況)

地 目 宅地・農地

地 積 宅地部分 194平方メートル
農地部分 145平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市知井宮町

地 番 1868番5

地 目 宅地

地 積 414.90平方メートル

所有者 A

3 所 在 出雲市知井宮町

地 番 1868番6

地 目 宅地

地 積 550.01平方メートル

所有者 A

6 所 在 出雲市知井宮町1868番地5、1868番地6、1868番地2



令和 5 年 (ヌ) 第 1 2 号
令和 5 年 (ケ) 第 2 0 号

物 件 目 録

家屋 番号 1 8 6 8 番 5

種 類 養護所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 8 6 . 0 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置・車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 1 . 1 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 4 1 . 1 2 平方メートル

所有者 有限会社アクティブライフ保知石



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1～3, 6】

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, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

東側の一部をB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6】

A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。

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 出雲市知井宮町

地 番 1868番2

地 目 畑

地 積 339平方メートル

(現況)

地 目 宅地・農地

地 積 宅地部分 194平方メートル
農地部分 145平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市知井宮町

地 番 1868番5

地 目 宅地

地 積 414.90平方メートル

所有者 A

3 所 在 出雲市知井宮町

地 番 1868番6

地 目 宅地

地 積 550.01平方メートル

所有者 A

6 所 在 出雲市知井宮町1868番地5、1868番地6、1868番地2



令和 5年(ヌ)第 12号
令和 5年(ケ)第 20号

物 件 目 録

家屋 番号 1868番5

種 類 養護所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 286.05平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置・車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 31.12平方メートル

(現況)

床 面 積 約41.12平方メートル

所有者 有限会社アクティブライフ保知石



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1ないし3）

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 | 出雲市知井宮町 |
| | 地 番 | 1 8 6 8 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市知井宮町 |
| | 地 番 | 1 8 6 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 4 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 出雲市知井宮町 |
| | 地 番 | 1 8 6 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 0 . 0 1 平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	出雲市知井宮町1868番地5 (住居表示なし)
土地	物件1、2、3
現況地目	☒ 宅地(物件1(東側部分(194㎡)のみ)、2、3) ☒ 農地(物件1(西側部分(145㎡)のみ))
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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(有限会社アクティブライフ保知石) ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物(附属建物を含む。)を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 物件1土地の一部(約8㎡、土地建物位置関係図のとおり)につき、Bが車検切れの普通自動車を放置して、占有している。 占有開始は、令和4年夏頃からで、占有権限は無償の使用借である。 Bは有限会社アクティブライフ保知石の役員で、その代表者Aとの関係から無償で置かせてもらっている。
その他の事項	物件1土地の東側194㎡は、隣地1868番1土地(田、所有者A)と合わせて目的外建物所有者有限会社アクティブライフ保知石が、土地所有者Aから福祉施設目的で賃借し、農用地域からの除外手続きをした上で、農業委員会から転用許可を受けている。 残りの西側の145㎡は目的外建物の附属建物が建っており、農業用施設用地(農業用倉庫敷地)としての用途変更がされている。よって、この西側部分を取得するには買受適格証明書(農業従事者など)が必要となる。この部分は農用地域からの除外手続きは行われておらず、この手続きには農業振興課で7か月から1年くらいかかるとのことである。
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

(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1、2、3土地 関係)		
所 在	出雲市知井宮町1868番地2、同1868番地5、同1868番地6 (物件1ないし3土地) (住居表示なし)	
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1868番5	
建 物	主である建物 (物件2、3土地上)	附属建物符号1 (物件1土地上)
種 類	☒ 養護所	☒ 物置・車庫
構 造	☒ 木造瓦葺平家建	☒ 木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	☒ 286.05㎡	☒ 約41.12㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有限会社アクティブライフ保知石) ☐ 不明	
建 築 時 期	☒ 昭和60年 2月13日ころ新築 ☐ 不明	
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ 土地所有者A (目的外建物は当初Aが建築している。)	
そ の 他 の 事 項	(☒最先の担保権設定時の所有者=☒現所有者に同じ ☐) 目的外建物の最先の担保権は平成15年7月11日に設定、登記され、その後順次物件敷地である1、2、3土地もこの担保権の共同担保に設定されている。 なお、物件2、3土地上に主である建物が存し、物件1土地上に附属建物符号1が存する。 附属建物符号1物置・車庫には、東側の壁に接着して、約10㎡の差し掛け状の小屋のようなものが設置されている (写真3)。これは、A個人が造った猫の小屋だそうであるが、建物と接着しており、建物と工作物が付合した状態とみられる。	

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1、2、3土地 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社アクティブライフ保知石 (目的外建物所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (占有者法人代表者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		☒ 平成15年2月18日 (目的外建物を取得したころ) ☒ 当初は賃貸借契約があったが、令和2、3年頃から無償の使用借に変わった。	
最初の 契約等	契約日	☒ 令和2、3年頃	
	期間	☒ 不明	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	☒ 不明	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者A ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 (目的外建物所有者である有限会社アクティブライフ保知石)	
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		平成15年2月18日に目的外建物が所有者Aから有限会社アクティブライフ保知石に譲渡され、その時には賃借権など敷地利用権が設定されていたが、令和2、3年ころから無償の使用借になり、令和5年3月から法人は稼働しておらず、本件土地が同法人代表者の所有土地であるので、現在の敷地利用権も無償の使用借の状態である。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (放置車両の所有者) ■ 株式会社 日産サティオ島根 担当者 ■ A (債務者兼所有者)	物件1土地に私の自動車があります。1年くらい前から置いており、処分しなければならないことは認識しています。土地所有者のAさんには了解を得ており、無償で置いています。 「島根500で5005」の車両は、登録事項上は当社の所有になっていますが、ローンは完済されており、お客様の所有物で、当社に所有権はありません。 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。 Bさんが車両を置いていることは了解しております。 私は有限会社アクティブライフ保知石の代表者をしています。物件1ないし3土地上の建物で介護施設を運営していましたが、令和5年3月から閉鎖になりました。コロナの補助金申請が通っていたのですが、一部の方の協力が得られず交付を受けられず、閉鎖とせざるを得ませんでした。 私は物件1ないし3の土地について有限会社アクティブライフ保知石から地代ももらっていましたが、令和2、3年頃からは地代ももらっておらず、代表者でしたので無償の使用借の状態でした。今も事業を閉鎖したので、建物の敷地利用権は無償の使用借です。 目的外1868番5建物の附属建物符号1物置・車庫の小屋状の部分は、私が造りました(写真3)。たくさんいた猫のために、小屋を造ってやったのです。

執 行 官 の 意 見

(占有等)

前述の通りである。

当初、Aと連絡が取れなかったが、最終段階で連絡が取れて、陳述が得られた。

(物件)

物件1、2、3土地の公図は地図に準ずる図面（土地改良所在図）であるが、位置関係、形状など正確で、現地ともほぼ付合していた。

物件2、3土地は一体の土地であり、目的外1868番5建物の主である建物の敷地となっている。

物件1土地も同建物の附属建物符号1の敷地となっている。

物件1土地上に車検切れの普通自動車が放置されている。登録事項上の所有者は株式会社日産サテオ島根であるが、ローンは完済しており、Bが所有者である。

物件1土地の隣地1868番7土地は、地目は田であるがA家の墓地がある。

(接道)

物件1ないし3土地は幅員約5.5m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

(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) 15:05 ～15:10	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 16:15 ～16:25	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) 17:05 ～17:15	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) 14:40 ～14:50	松江地方法務局出雲支局(3)	法人登記
同 日 16:10 ～16:40	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 近隣面談
R5年8月8日(火)	執行官室	陸運局に照会書(544円)
R5年8月18日(金) 10:35 ～11:10	物件所在地(3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行
R5年8月21日(月)	執行官室	照会書(農業委員会, 株式会社日産サティオ島根, B, 計308円)
R5年8月24日(木) 13:45 ～13:55	携帯	株式会社日産サティオ島根担当者にローン完済確認。
(特記事項)		

(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8月31日(木) 9:10 ～9:30	出雲市農業委員会	図面等交付請求受領
同 日 15:00 ～15:05	携帯	電話(B)
R5年9月11日(月) 12:00 ～12:05	執行官室	電話(A)
R5年9月11日(月) 17:05 ～17:20	物件所在地(4)	物件調査, 占有調査, 面談(A)
(特記事項) ☐		



請求部	所在	出雲市知井宮町				地番	1868番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和61年1月			備付年月日(原図)	昭和61年5月14日			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成14年12月16日

地積測量図

① 1868-1, -6, -7

地番 1868-1	1868-6, -1 1868-7
土地の所在	出雲市知井宮町

平成14年12月16日登記

地図番号
あ 5-129
ち 1-215

座標表

地番	(B) 1868-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K4	288.855	339.839	5812.266417	
K5	295.978	335.824	7907.647728	
K2	312.402	326.194	2154.511370	
K1	302.593	308.771	-10352.165317	
K3	278.875	322.132	-4422.228096	
総面積			1100.032102	
総面積			550.0160510	m ²

地番	(C) 1868-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K6	277.564	313.477	-410.654870	
K9	279.045	316.268	1351.413164	
K8	281.837	314.787	412.370970	
K7	280.355	311.995	-1333.154635	
総面積			19.974629	
総面積			9.9873145	m ²

地番	(A) 1868-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
公	1406			
面積				560.0033655
面積				845.9966345
面積				845

引張点・境界点表

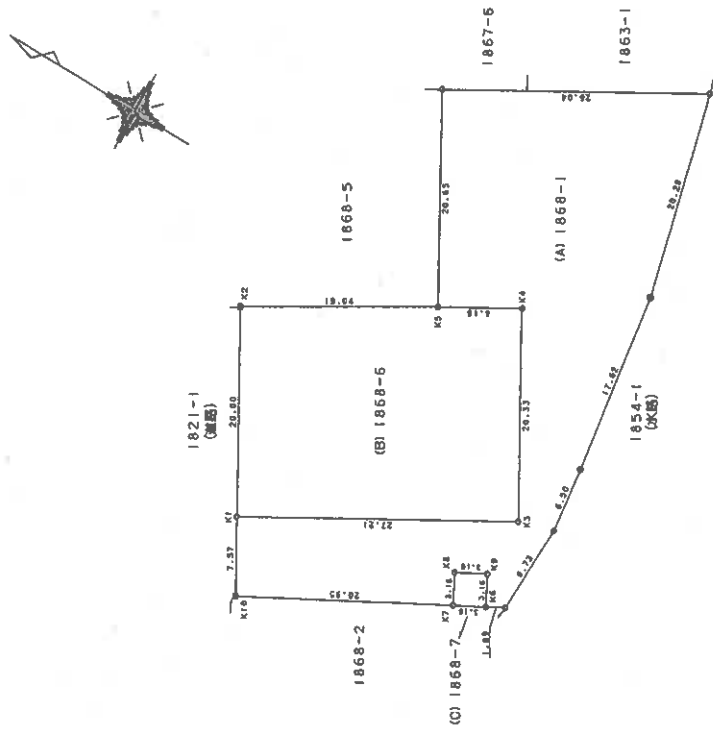
引張点	K2	K10	K10	K2
X座標	312.402	298.864	312.402	
Y座標	326.194	302.173	326.194	
方位角	240-35-41	面	面	27.573

境界点	K3	K4	K7	K8
X座標	306-18-48	289-18-50	323-18-06	319-52-16
Y座標	33.772	27.215	35.052	32.624

引張点・境界点表

引張点	K10	K2	K2
X座標	298.864	312.402	
Y座標	302.173	326.194	
方位角	60-35-41	面	面

境界点	K3	K4	K7	K8
X座標	74-26-54	44-17-11	91-27-07	82-52-24
Y座標	28.248	38.973	20.954	21.190



境界線の種類	田	園	林
コンクリート杭	田	園	林
プラスチック杭	田	園	林

縮尺 1/500

申請人

(平成14年12月14日作製)

6141632

作製者 土地家屋調査士

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(10枚目)

登記年月日：平成18年5月29日

面圖
圖面
物階
建各

家庭番号 1868番5

建物の所在
出雲市知井宮町1868番地5、1868番地6、1868番地2

主たる建物

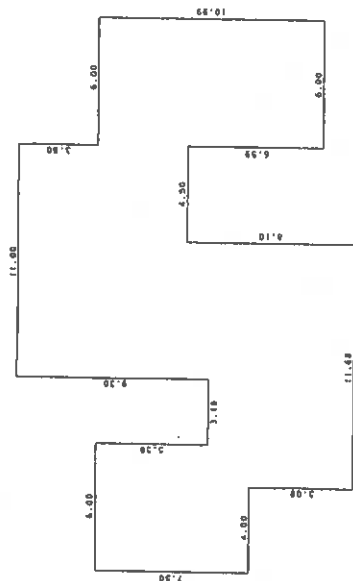
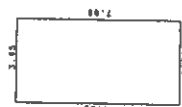


表 續

4.00	x	7.50	=	30.0000
2.00	x	12.50	=	25.0000
3.18	x	7.00	=	22.2600
6.50	x	16.30	=	105.9500
4.50	x	8.20	=	36.9000
6.00	x	10.99	=	65.9400

合計	286.0500
床面積	286.05 m ²

附属建物 符号 1



求積表

$3.95 \times 7.88 =$	31.1260
床面積	31.12 m ²

(日刊速12)

作者

土地調查士

平成18年5月24日作製)

縮尺

申請人

代表取締役

縮尺

005

(中略)

7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530

0030545

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(11枚目)

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 / 500



（ 12 枚目）

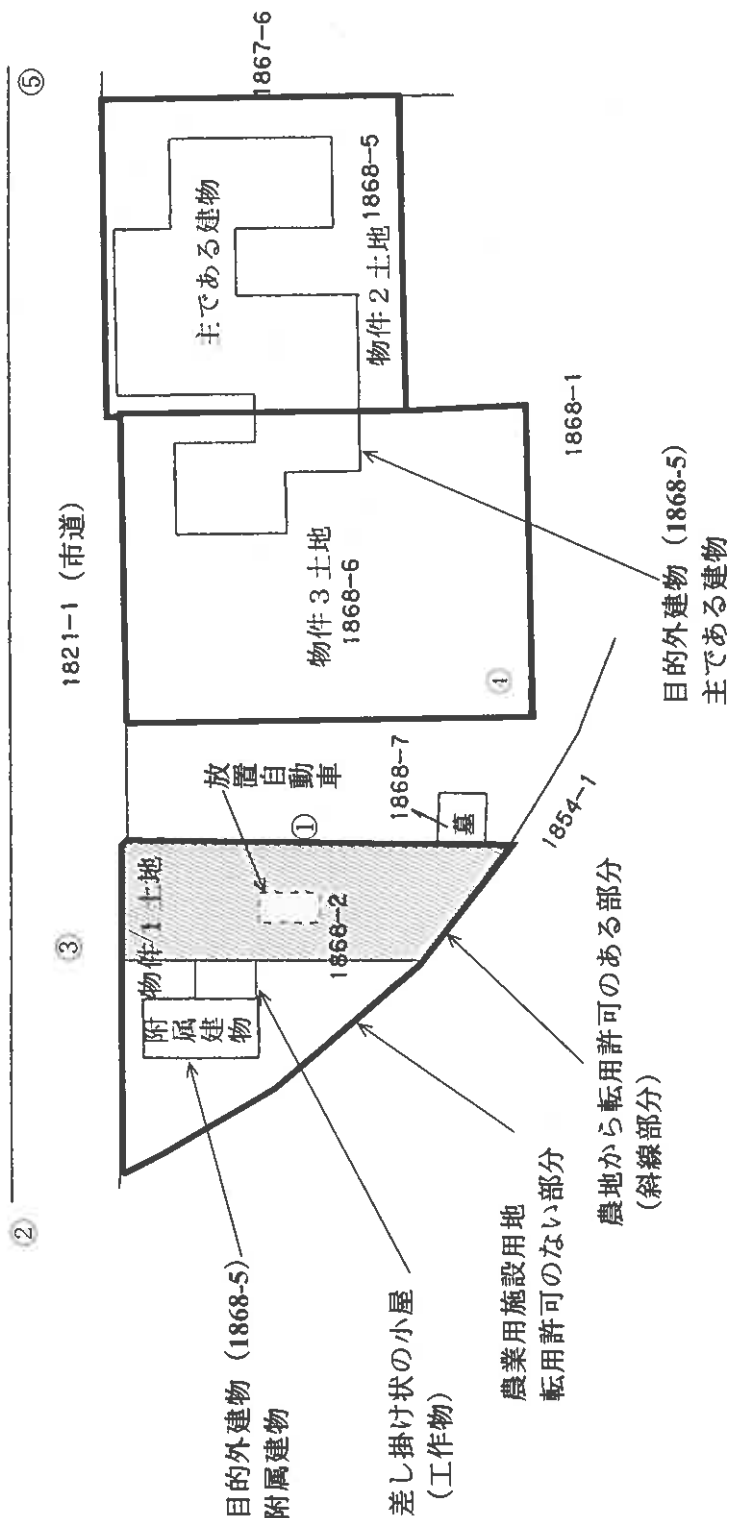


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



令和5年(ヌ)第 12号
令和5年(ケ)第 20号
令和6年 1月 11日受理
令和6年 2月 28日提出

現況調査報告書



(物件6)

これは、物件6建物の調査命令に対する報告である。

同建物の敷地である物件1～3土地は、令和5年(ヌ)第12号で報告済である。

なお、上記事件は併合されており、土地付き建物として一括売却される見込みである。

そこで、敷地となる物件1～3土地については、わかりやすさの観点から、物件1、2、3土地と物件番号で表記することとした。

物件1、2、3土地の状況については、令和5年(ヌ)第12号の現況調査報告書を参照されたい。

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 出雲市知井宮町

地 番 1 8 6 8 番 2

地 目 畑

地 積 3 3 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市知井宮町

地 番 1 8 6 8 番 5

地 目 宅地

地 積 4 1 4 . 9 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 出雲市知井宮町

地 番 1 8 6 8 番 6

地 目 宅地

地 積 5 5 0 . 0 1 平方メートル

所有者 A

6 所 在 出雲市知井宮町 1 8 6 8 番地 5、1 8 6 8 番地 6、1
8 6 8 番地 2

家屋 番号 1 8 6 8 番 5

種 類 養護所

構 造 木造瓦葺平家建



令和 5 年 (又) 第 . 1 2 号
令和 5 年 (个) 第 20 号

物 件 目 録

床 面 積 286.05 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置・車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 31.12 平方メートル

所有者 有限会社アクティブライフ保知石



不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	出雲市知井宮町1868番地5 (住居表示なし)			
土地	物件 1、2、3			
現況地目	☒ 宅地(物件1(東側部分(194㎡)のみ)、物件2、3) ☒ 農地(物件1(西側部分(145㎡)のみ))			
形状	☒ 公図(地図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 有限会社アクティブライフ保知石が、物件1～3土地上に、下記建物(附属建物符号1物置・車庫を含む。)を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 物件1土地上の普通自動車については別件報告書参照			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
建物	物件 6			
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が異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類: 物置・車庫 ☐ 構造: 木造瓦葺平家建 ☒ 床面積: 約41.12㎡(約10㎡増築あり)			
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	☒ 建物所有者(有限会社アクティブライフ保知石) 上記の者が物件6建物を 養護所(空家) として占有している ☒ その他の者(A) 上記の者が物件6主である建物に居住して占有している Aは上記法人の代表者であり、事実上居住している状況で、占有権限は無償の使用借である			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 2, 3土地 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社アクティブライフ保知石 (物件6建物所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者法人代表者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		☒ 平成15年2月18日 (物件6建物を取得したころ) ☒ 当初は賃貸借契約があったが、令和2, 3年頃から無償の使用借に変わった。	
最初の 契約等	契約日	■令和2, 3年頃	
	期間	■不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	■不明	
契約等 当事者	貸主	■所有者A ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 (物件6建物所有者である有限会社アクティブライフ保知石)	
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		平成15年2月18日に物件6建物が所有者Aから有限会社アクティブライフ保知石に譲渡され、その時には賃借権など敷地利用権が設定されていたが、令和2, 3年ころから無償の使用借になり、令和5年3月から法人は稼働しておらず、物件1～3土地が同法人代表者の所有土地であるので、現在の敷地利用権も無償の使用借の状態である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (有限会社アクティブライフ保知石代表者兼土地所有者)	私は有限会社アクティブライフ保知石の代表者をしています。物件 1 ないし 3 土地上の建物で介護施設を運営していましたが、令和 5 年 3 月から閉鎖になりました。 私は物件 1 ないし 3 の土地所有者として、有限会社アクティブライフ保知石から地代ももらっていましたが、令和 2、3 年頃からは地代ももらっておらず、代表者でしたので無償の使用借の状態でした。今も事業を閉鎖したままで、建物の敷地利用権は無償の使用借です。 最近物件 6 主である建物に娘と共に住んでいます。私の居宅は寒いので事実上こちらに寝泊まりしています。なお、建物のサッシのガラスが割れており、猫が自由に出入りしています。 附属建物符号 1 物置・車庫の差し掛け状の小屋は、私が造りました。たくさんいた猫のために、小屋を造ってやったのです。

執行官の意見
(占有等) 前述の通りである。 (物件) 物件 6 主である建物の敷地は、物件 2、3 土地であり、附属建物符号 1 建物の敷地は、物件 1 土地である。 附属建物符号 1 建物には、東側の壁に接着して、約 10㎡の差し掛け状の小屋のようなものが設置されている。これは、A 個人が造った猫の小屋だそうであるが、建物と接着しており、建物と工作物が付合した状態とみられる。 (接道) 物件 1 ないし 3 土地は幅員約 5.5 m の市道に接している。 (注釈) 本報告書は、あくまでも現況調査時に関係人等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R6年1月15日(月) 8:40 ～9:20	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談
同 日 10:00 ～10:15	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 11:00 ～11:10	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R6年2月1日(木) 9:50 ～10:40	物件所在地(3)	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)		

(8枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号: 37-3

地積測量圖

⑦ 1868-1, -6, -7

地 868-1
番 1868-6、-7

町富井辰市第五

平成14年12月16日登記

地図番号	あ	5-129
	ち	1-215

寒 風 集

(B) 1868-6		
地 點	番 號	Yn
K4	288.855	339.839
K5	295.978	335.824
K2	312.402	326.194
K1	302.583	308.771
K3	278.875	322.152
總 面 積		1100.032102
		550.0160510
		550

地 带	(C) 1868-7	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
到 点	X77	313.477	-410.654870
K6	277.564	316.266	1351.413164
K9	279.045	314.787	412.370970
K8	281.837	311.995	-1333.154635
K7	280.355	19.974629	9.9873145
	总 量	总 量	9.98
		总 量	m

英里番	(A) 1868-1
公 郊	1406
城 郊	560.0033655
城 郊	845.9966345
城 郊	845

引原典·境界点

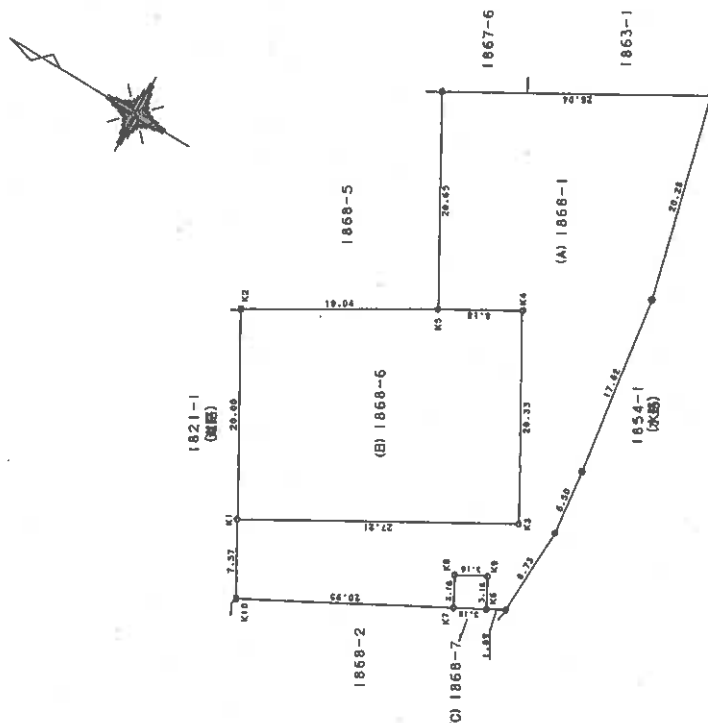
常規值 K2	候刊值 K10
X座標	312.402
Y座標	326.194
日期	240-35-41
頁數	27/573

挑界点	角	度	距	座
K3		306-18-48	33.772	
K4		269-18-50	27.215	
K7		323-18-06	35.052	
K8		319-52-16	32.524	

東京・銀座・丸の内線

	總成績 K10	總成績 K2
X區隊	298.864	312.402
Y區隊	302.173	326.194
合計	601.037	638.596

境界点	角	度	距
K3		74-26-54	28.248
K4		44-17-11	38.973
K7		91-27-07	20.954
K8		92-52-24	21.190



經濟の發展

田	コンクリート抗
⊕	ブラスチック抗

作者

土地家尾調查士

(平成14年12月14日作製)

0141632

由 濟 人

日

505

(出版家)

各階平面図

各階平面圖

家庭番号 1868番5

建築物の所在 出雲市知井宮町1868番地5、1868番地6、1868番地2

主たる建物

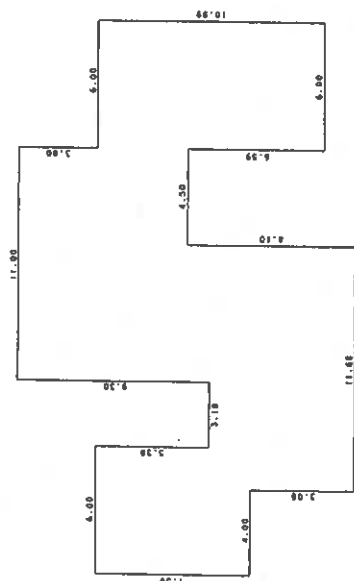


表
題
次

4.00	x	7.50	=	30.0000
2.00	x	12.50	=	25.0000
3.18	x	7.00	=	22.2600
6.50	x	16.30	=	105.9500
4.50	x	8.20	=	36.9000
5.00	x	10.99	=	54.9500

合計	286.0500
床面積	286.05 m ²

附属建物 符号 1



表 附 1

$3.95 \times 7.88 = 31.1260$	
	床面積
	31.1260
	31.12 m ²

(田圖表12)

作者

平成18年5月24日作製)

緯尺

申請人

代表取締役

縮尺

005

(表 2)

[illegible]

0030545

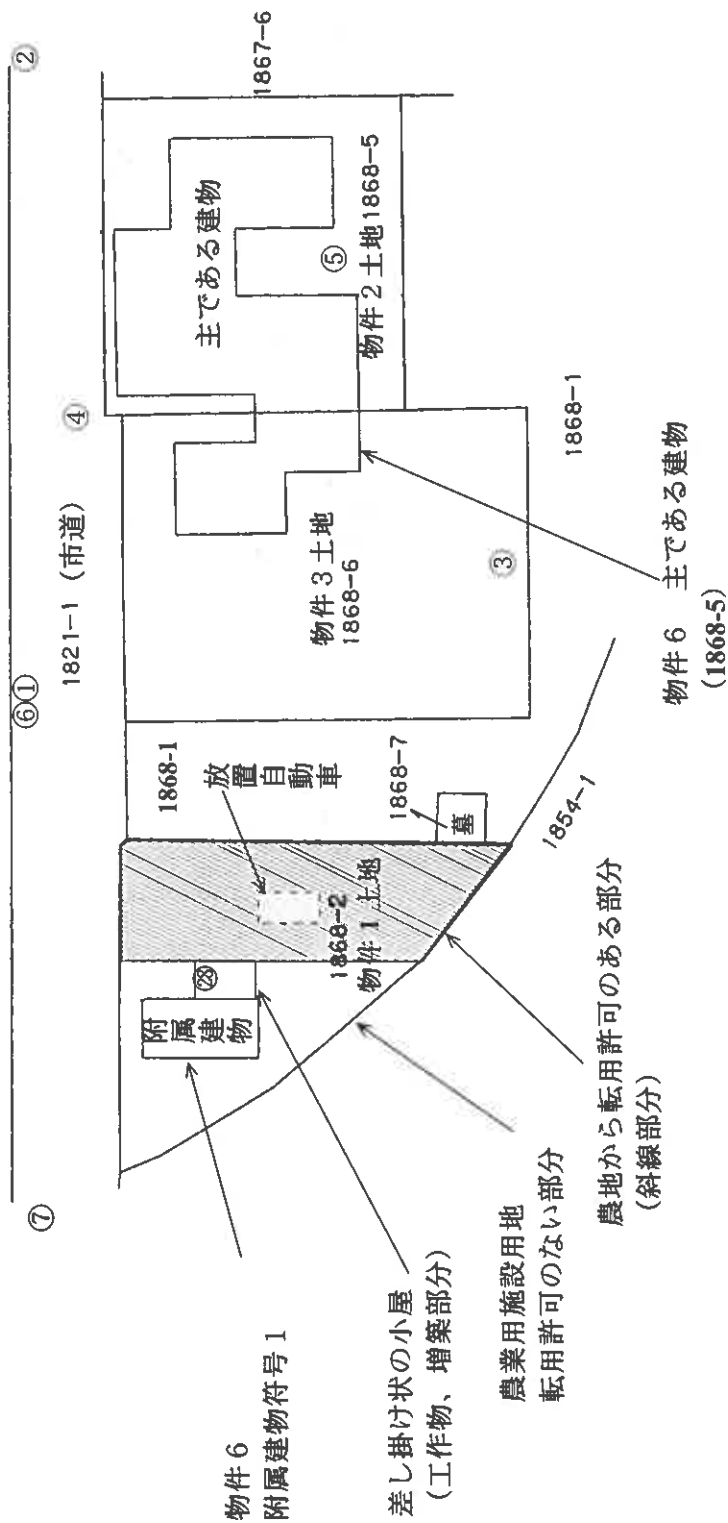
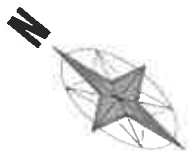
縮小約70%
(A3→A4に縮小)

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。

写真撮影位置
数字は写真番号

縮尺参考：約 1 / 500



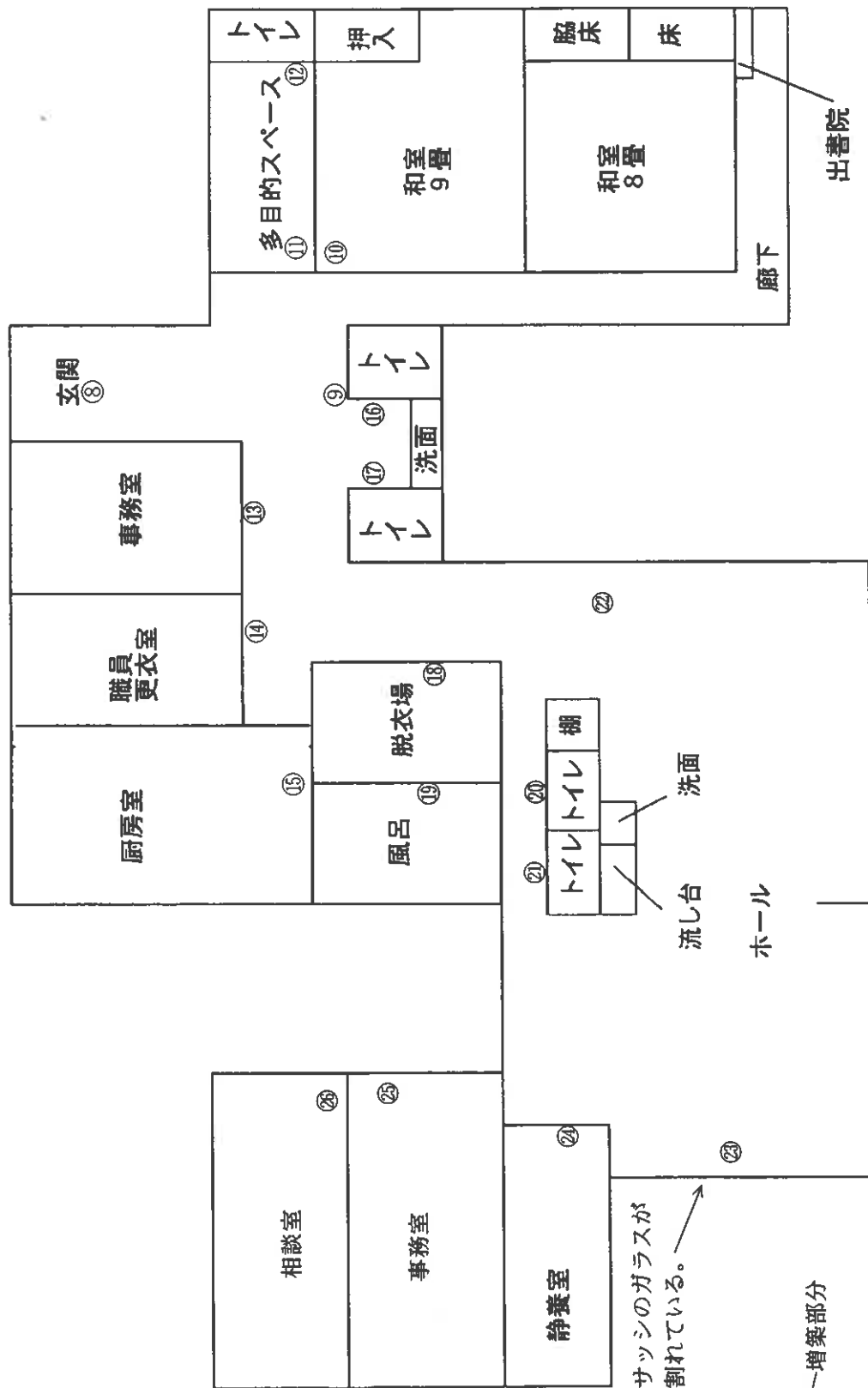
建物間取図(見取図) 物件6

縮尺参考：約1／125

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

主である建物



増築部分

サッシのガラスが割れている。

附属建物符号1

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



写真21



写真22

猫の糞などで床は汚れている。



写真23

室内には複数の猫が入り込んでいる。



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28

この小屋は猫の家として造られたものである。



令和5年(ヌ)第12号
令和5年(ケ)第20号
令和6年2月1日現地調査
令和6年3月5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 2,580,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 380,000円
物件2(土地)	金 800,000円
物件3(土地)	金 1,060,000円
物件6(建物)	金 340,000円

- ①一括価格は、物件1～3、6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1～3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
1	所在地番 地目 地積	出雲市知井宮町 1868番2 畑 339㎡	宅地(東側部分:194㎡) 農地(西側部分:145㎡)
2	所在地番 地目 地積	出雲市知井宮町 1868番5 宅地 414.90㎡	同 左
3	所在地番 地目 地積	出雲市知井宮町 1868番6 宅地 550.01㎡	同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	出雲市知井宮町1868番地5、1868番地 6、1868番地2 1868番5 養護所 木造瓦葺平家建 1階 286.05㎡ (附属建物) 1 物置・車庫 木造瓦葺平家建 1階 31.12㎡	1階 約 41.12㎡
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1～3)

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
物件1 (宅地部分)	13,400	0.95	194	1.00	2,470,000
物件1 (農地部分)	13,400	0.10	145	1.00	190,000
物件2	13,400	1.00	414.90	1.00	5,560,000
物件3	13,400	1.00	550.01	1.00	7,370,000

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 a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
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1等の個別的要因

物件1宅地部分

形状	0.95
相乗積	0.95

物件1農地部分

形状	0.95
農地	0.10
相乗積	0.10

物件2、3

標準的画地	1.00
相乗積	1.00

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6)

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
主	180,000	286.05	0.010	510,000
附 属	60,000	41.12	0.010	20,000

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
40年	0年	40年	5%	80%

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)÷0.010

(附属建物)

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
40年	0年	20年	5%	80%

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)÷0.010

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	2,660,000	0.10	使用借権	270,000
2	5,560,000	0.10	使用借権	560,000
3	7,370,000	0.10	使用借権	740,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	2,660,000	-270,000		0.80	0.20	380,000
2	5,560,000	-560,000		0.80	0.20	800,000
3	7,370,000	-740,000		0.80	0.20	1,060,000
6	530,000	+1,570,000	1.00	0.80	0.20	340,000
一括価格(合計)						2,580,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種不動産の市場性等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たが、物件1の一部が農地であり買受適格証明が必要であることの理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので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
令和5年(ケ)第20号
令和6年2月1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

加 藤 幹 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,140,000円
物件2(土地)	金 2,390,000円
物件3(土地)	金 3,160,000円
物件6(建物)	金 1,720,000円

- ①一括価格は、物件1～3、6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1～3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	所在地番目 地積	出雲市知井宮町 1868番2 畑 339㎡	宅地(東側部分:194㎡) 農地(西側部分:145㎡)
2	所在地番目 地積	出雲市知井宮町 1868番5 宅地 414.90㎡	同 左
3	所在地番目 地積	出雲市知井宮町 1868番6 宅地 550.01㎡	同 左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	出雲市知井宮町1868番地5、1868番地6、1868番地2 1868番5 養護所 木造瓦葺平家建 1階 286.05㎡ (附属建物) 1 物置・車庫 木造瓦葺平家建 1階 31.12㎡	1階 約 41.12㎡
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1、2、3)

位置・交通	JR山陰本線「西出雲」駅の南西方・道路距離約1.4km 最寄バス停「保知石二町内」の南西方・約160m(徒歩約2分) (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 (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 指定なし 70% 200% － 土砂災害警戒区域 農用地区域(物件1の一部)
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	1303.91㎡ ほぼ三角形(物件1) ほぼ整形(物件2、3) 間口約22m、奥行約26m(物件1) 間口約41m、奥行約28m(物件2、3) ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北西側 幅員約5.5m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	物件6の敷地として利用されている。 隣地は低層普通住宅。 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	・物件1の東側部分については農用地からの除外手続きの上、転用許可がなされているが、西側部分については農用地からの除外手続きがなされておらず、買受にあたっては買受適格証明書が必要となる。詳細は現況調査報告書参照のこと。 ・物件1の土地の一部については、普通自動車が放置され、占有されている。 ・物件1と物件2、3の土地の間には目的外土地が介在し、2つに分断されている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ・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。	

2 建物の概況及び利用状況(物件6)

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): 昭和60年2月13日 新築 経過年数: 38 年 経済的残存耐用年数: 2 年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 瓦葺 外 壁: サイディング等 内 壁: 板貼、クロス貼等 天 井: 板貼、ボード貼等 床 : フローリング、畳等 設 備: 電気、給排水等 そ の 他: -
床面積(現況)	1階: 286.05㎡ 延床面積: 286.05㎡
現況用途等	現況用途: 養護所 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・登記簿上、建物建築時は居宅(65.94㎡)であったが、平成15年6月24日に養護所へ変更され、床面積も208.79㎡に増築されている。さらに平成18年5月17日に増築され床面積は286.05㎡になった。 ・建物のサッシのガラスが割れ、猫が自由に出入りしている。

建物の概況及び利用状況(物件6)

区分	附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和60年2月13日 新築 経過年数: 38 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 鉄板等 内 壁 : 鉄板等 天 井 : 板貼等 床 : コンクリート等 設 備 : 電気等 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階: 約 41.12㎡ 延床面積: 約 41.12㎡
現況用途等	現況用途 : 物置・車庫 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・猫のために、差し掛け状の小屋が増築されている。

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1～3)

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
物件1 (宅地部分)	13,300	0.95	194	1.00	2,450,000
物件1 (農地部分)	13,300	0.10	145	1.00	190,000
物件2	13,300	1.00	414.90	1.00	5,520,000
物件3	13,300	1.00	550.01	1.00	7,320,000

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 a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格 $a \times b \times c \times d \approx \text{ア}$
23,000円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{170}$	13,300円/㎡

◇ 時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: + 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1等の個別的要因

物件1宅地部分

形状	0.95
相乗積	0.95

物件1農地部分

形状	0.95
農地	0.10
相乗積	0.10

物件2、3

標準的画地	1.00
相乗積	1.00

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6)

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
主	180,000	286.05	0.039	2,010,000
附 属	60,000	41.12	0.015	40,000

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
38年	2年	40年	5%	60%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.039$$

(附属建物)

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
38年	0年	20年	5%	70%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.015$$

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 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	2,640,000	0.10	使用借権	260,000
2	5,520,000	0.10	使用借権	550,000
3	7,320,000	0.10	使用借権	730,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	2,640,000	-260,000		0.80	0.60	1,140,000
2	5,520,000	-550,000		0.80	0.60	2,390,000
3	7,320,000	-730,000		0.80	0.60	3,160,000
6	2,050,000	+1,540,000	1.00	0.80	0.60	1,720,000
一括価格(合計)						8,410,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種不動産の市場性等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たが、物件1の一部が農地であり買受適格証明が必要であることの理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので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)

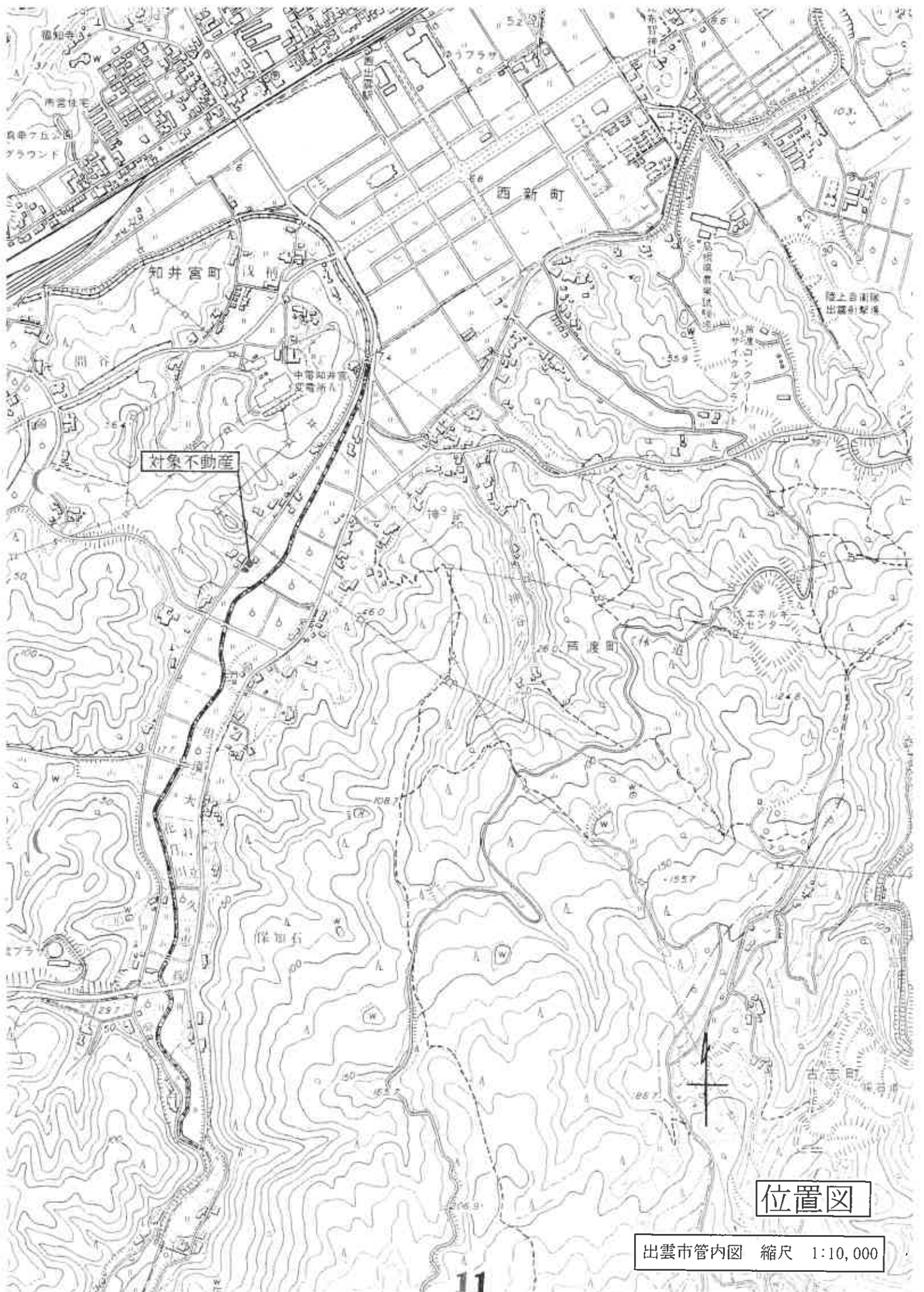
物件1	2,160,190円	
(宅地)	課税面積 194.00㎡	(1㎡当り 11,135円)
物件1	8,009円	
(農地)	課税面積 145.00㎡	(1㎡当り 55円)
物件2	4,619,911円	
	課税面積 414.90㎡	(1㎡当り 11,135円)
物件3	6,124,361円	
	課税面積 550.01㎡	(1㎡当り 11,135円)
物件6	9,419,593円	
(主)	課税面積 286.05㎡	(1㎡当り 32,930円)
物件6	157,965円	
(附)	課税面積 31.12㎡	(1㎡当り 5,076円)

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



対象不動産

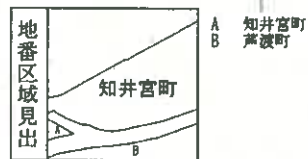
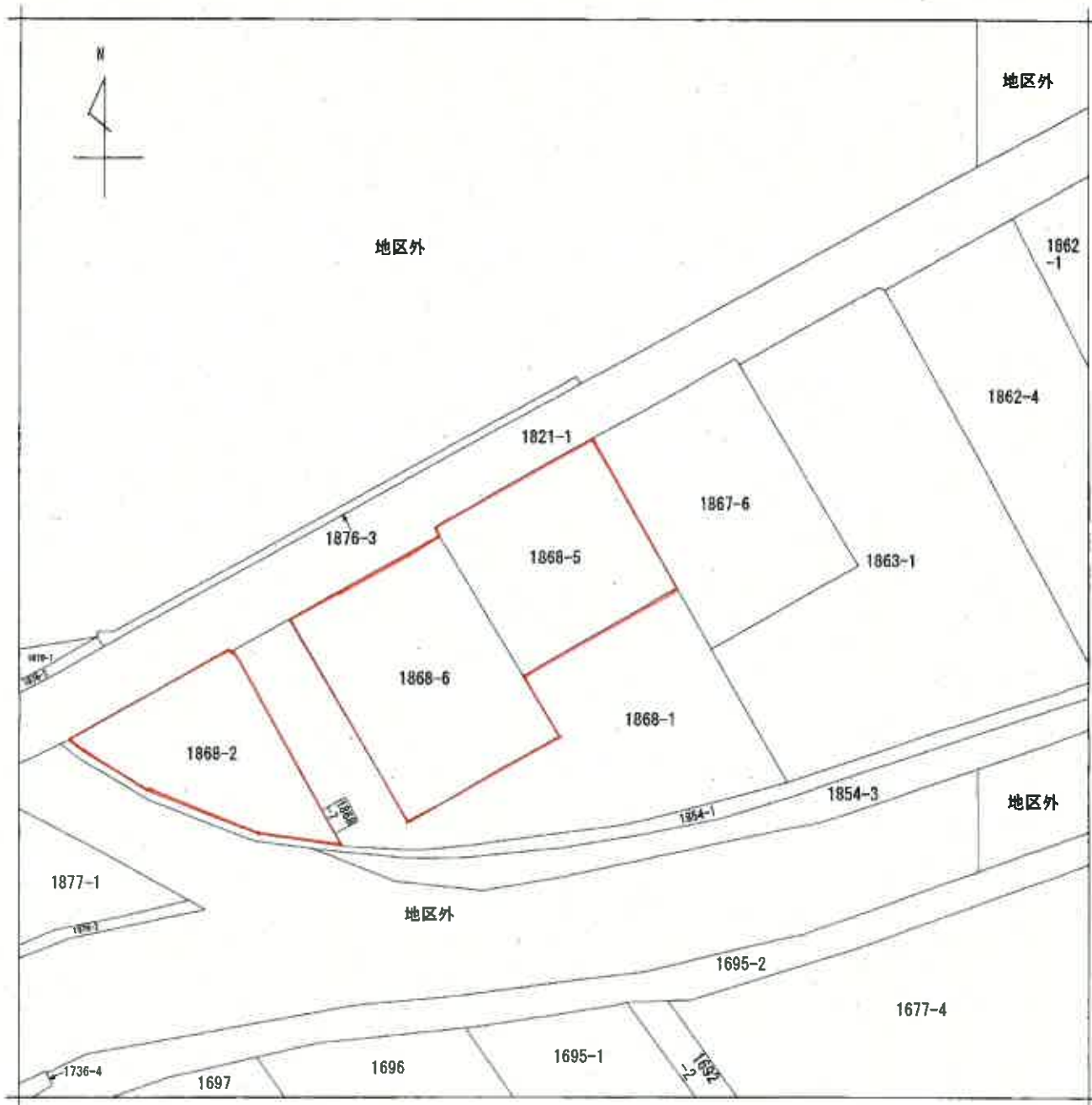
西新町

知井宮町

戸渡町

位置図

出雲市管内図 縮尺 1:10,000



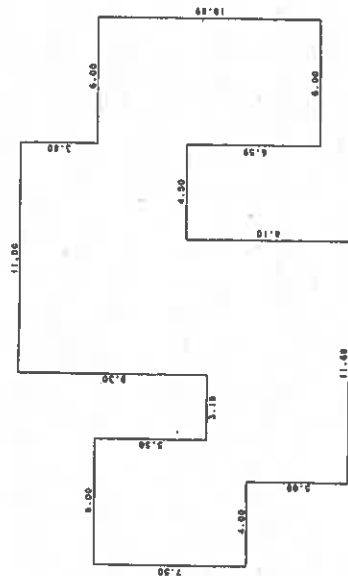
請 求 部 分	所 在	出雲市知井宮町				地 番	1868番5			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和61年1月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和61年5月14日			補 記 事 項		

圖面平階各

家庭番号 1868番5

建築物の所在
出雲市知井宮町1868番地5、1868番地6、1868番地2

主たる建物



求積表

4.00	×	7.50	=	30.0000
2.00	×	12.50	=	25.0000
3.18	×	7.00	=	22.2600
6.50	×	16.30	=	105.9500
4.50	×	8.20	=	36.9000
6.00	×	10.99	=	65.9400

合計	286.0500
床面積	286.05㎡

附屬建物 符号 1

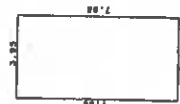


表 續

$3.95 \times 7.88 = 31.1260$	
	31.1260
	床面積 31.12 m ²

(田園城12)

(半部五)

作者

申請人

縮尺 1/

縮尺 $\frac{1}{500}$