

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 杉原 健

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6,360,000 5,088,000	一括	1,272,000	79,133	0
1	1,270,000				
2	5,090,000				
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 出雲市斐川町富村 |
| | 地 番 | 1525番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市斐川町富村1525番地19 |
| | 家屋 番号 | 1525番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 64.00平方メートル |



物件明細書

令和 7年 6月27日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉原 健

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者の配偶者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。

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 | 出雲市斐川町富村 |
| | 地 番 | 1525番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市斐川町富村1525番地19 |
| | 家屋 番号 | 1525番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 64.00平方メートル |



令和6年(ケ)第 32号
令和7年 1月 9日受理
令和7年 2月18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 | 出雲市斐川町富村 |
| | 地 番 | 1525番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市斐川町富村1525番地19 |
| | 家屋 番号 | 1525番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 64.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	出雲市斐川町富村1525番地19 ■住居表示なし		
土地	物件1		
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)		
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(A) 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ■その他の者(B) 上記の者が下記建物に居住し、本件土地を駐車場等として占有している ■「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)	■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2		
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: □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者(B) 上記の者が本建物を家族と共に居宅として占有している ■「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)	■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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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		

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1, 2
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (債務者兼所有者Aの配偶者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場等 (物件1) <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (物件2) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年10月頃～
最初の契約日	同上
契約等期間	同上 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	同上 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(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
■ B (占有者, 所有者Aの配偶者)	<p>本件土地・建物の所有者A（債務者）は私の夫です。Aは令和3年10月頃に、家を出て行きました。Aからは住宅ローンを支払うので、住んでいていいと言われました。それで、今まで娘と居住してきました。</p> <p>Aとは正式な離婚はしていません。</p> <p>本件建物はオール電化住宅です。電気温水器とクッキングヒーターは中国電力のリースで、毎月合計5000円くらいの支払いをしています。</p> <p>本件建物に特に不具合はありません。</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

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

クッキングヒーター及び電気温水器は中国電力グループの株式会社エネルギー・ソリューション・アンド・サービスが所有するリース物件である。本件物件の買受人がこれらを使用するには再契約が必要であったり、場合によっては同所有者から撤去を求められる場合が考えられる。

(接道)

本件土地は幅員約6mの市道（1525番4土地、所有者斐川町、地目公衆用道路）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
R7年1月14日(火) 8:50 ~9:20	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 9:35 ~9:50	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談
同日	執行官室	所有者へ事務連絡文書(110円)
R7年1月29日(水) 12:50 ~13:25	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)		



地番区域見出
斐川町富村

請求部	所在	出雲市斐川町富村		地番	1525番19			
出力縮尺	1/1000	精度区分	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37年7月		備付年月日(原図)	昭和45年8月8日		補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号: 4-1
(1/2)

(7枚目)

公用

ア 1600-6
イ 1619
エ 1650-2
オ 1651-4
カ 1652
キ 1658-3
ク 1534-1

① 1525-8-19~-25

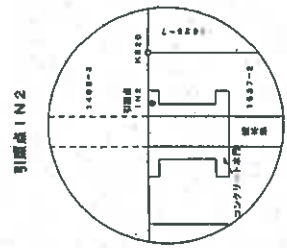
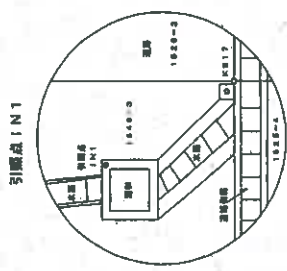
地積測量図

地番 1525-8
1525-8
1525-19-1525-25

土地の所在 蘆川郡豊川町大平富村

平成 年 月 日 登記
地図番号 豊T54

(1/2)

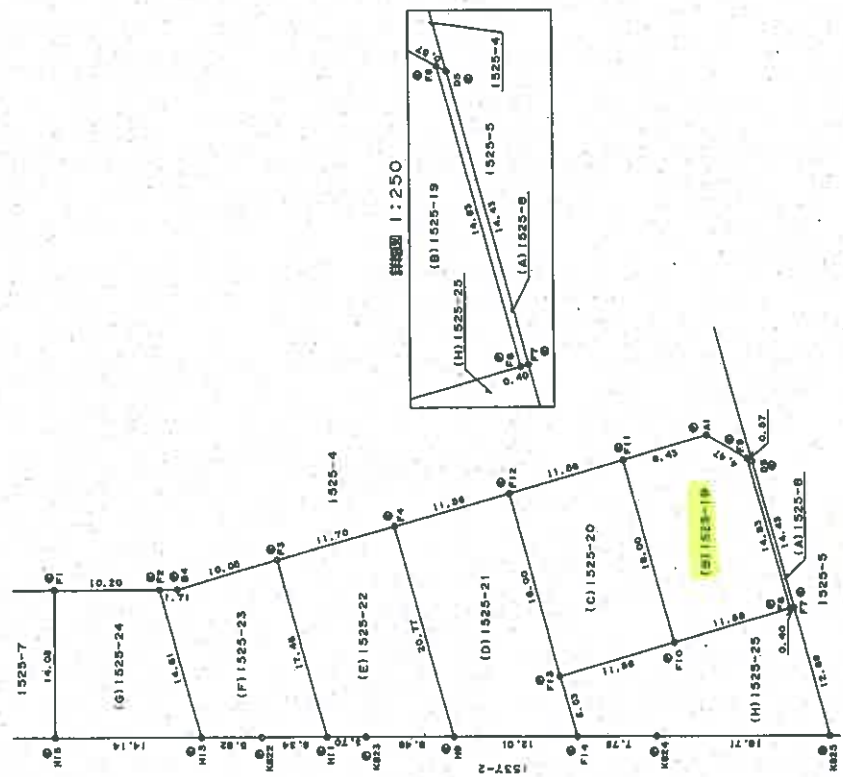


引張点詳細図

引張点	種類	X座標	Y座標
IN1	金属標	987.928	998.641
IN2	金属標	985.308	941.218
境界点	鉄釘		
	IN1	57.59	
	IN2	57.93	
M15		104.86	308-12-20
K825		86.55	293-10-05
D5		44.40	345-01-01
F1			
	IN1	57.39	
	IN2	10.86	67-28-31
M15		88.78	82-03-31
K825		82.93	73-38-24
D5		18.40	36-22-89
F1			

凡例

境界測量の種別
① プラスチック板
② 金属板
③ 鉄釘
④ コンクリート板
⑤ 金



製作者 土地家屋調査士

(平成17年 9月 5日作製)

0144876

申請人

縮尺 1/500

(5枚目)

登記年月日：平成17年9月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

1枚目と同一

地積測量図

地番 1525-8
1525-19 ~ 1525-25

土地の所在 徳川郡豊川町大字菅村 (2/2)

平成17年9月7日登記
測図番号 豊丁54

座標求積表

地番	境界線	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
F3	境界線	882.812	988.047	6276.308116	17.46
	全線				5.70
H11	境界線	948.182	942.137	-7889.024892	6.46
	全線				20.77
H9	境界線	936.033	942.115	-11485.958870	11.70
	全線				
F4	境界線	941.847	982.108	16239.420982	
	全線				
積算				47.289750	m
面積				223.8298750	m ²
地積				223.82	m ²

地番	境界線	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
F2	境界線	984.301	980.228	-2141.950720	14.81
	全線				6.82
H13	境界線	980.351	942.180	-9206.787820	8.34
	全線				17.48
K822	境界線	954.628	942.149	-11485.980991	10.05
	全線				1.71
H11	境界線	948.192	942.137	-1829.495829	
	全線				
F3	境界線	982.912	988.047	13807.877883	
	全線				
H4	境界線	982.581	956.230	10880.803470	
	全線				
積算				370.617863	m
面積				189.3889318	m ²
地積				189.39	m ²

地番	境界線	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
F1	境界線	974.605	966.217	9748.763864	14.03
	全線				14.14
H15	境界線	974.489	942.180	-13333.816872	14.01
	全線				10.20
F2	境界線	980.351	942.160	-8602.484720	
	全線				
H4	境界線	984.301	956.228	13532.830868	
	全線				
積算				341.891328	m
面積				170.8888640	m ²
地積				170.89	m ²

地番	境界線	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
F10	境界線	926.651	947.001	9002.215797	6.03
	全線				7.75
F14	境界線	924.019	942.092	-8898.707144	16.71
	全線				12.69
K824	境界線	916.269	942.078	-28045.112058	0.40
	全線				
F7	境界線	980.567	942.047	-12814.182568	
	全線				
F8	境界線	982.912	984.286	3638.818258	
	全線				
F10	境界線	983.370	954.167	11008.109309	
	全線				
F10	境界線	914.622	951.026	21168.810306	
	全線				
積算				440.740142	m
面積				220.3800710	m ²
地積				220.39	m ²

座標求積表

地番	境界線	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
F9	境界線	907.376	988.434	-8401.140208	14.83
	全線				0.40
F8	境界線	903.370	984.157	-4189.708387	14.43
	全線				0.57
F7	境界線	902.989	954.266	3351.382192	
	全線				
D6	境界線	906.882	988.195	4251.108695	
	全線				
積算				11.707202	m
面積				5.8538010	m ²
地積				5.85	m ²

地番	境界線	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
F11	境界線	919.387	988.955	3147.163780	18.00
	全線				11.58
F10	境界線	914.522	951.020	-18232.569442	14.93
	全線				4.47
F8	境界線	903.370	984.157	-6818.405982	
	全線				
F9	境界線	907.376	988.434	7852.895488	
	全線				
A1	境界線	911.272	970.893	11688.272893	
	全線				
積算				487.002817	m
面積				208.5014085	m ²
地積				208.50	m ²

地番	境界線	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
F12	境界線	930.517	985.232	6048.218248	16.09
	全線				11.86
F13	境界線	925.861	947.801	-18161.676496	16.00
	全線				11.56
F10	境界線	914.622	981.026	-5967.228864	
	全線				
F11	境界線	919.387	908.885	15488.898225	
	全線				
積算				418.148114	m
面積				208.0740670	m ²
地積				208.07	m ²

地番	境界線	X	Y	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
F4	境界線	941.647	982.108	8308.987728	20.77
	全線				12.01
H6	境界線	936.033	942.115	-16807.603220	6.03
	全線				18.00
F14	境界線	924.019	942.082	-9780.788144	
	全線				
F13	境界線	925.851	947.801	6186.460888	
	全線				
F12	境界線	930.517	986.232	15439.851072	
	全線				
積算				517.997134	m
面積				258.9485670	m ²
地積				258.94	m ²

(長縮納)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/

製作者 土地家産調査士 [Redacted] 0144877
平成17年9月5日(製)

登記年月日：平成19年6月27日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成19年6月27日登記

建物図面
各階平面図

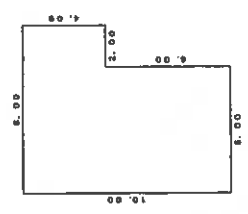
家屋番号 1525番19

建物の所在 篠川郡斐川町大字富村1525番地19

地図番号 T54

各階平面図

1階

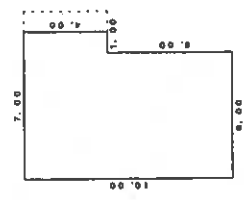


求積表

2.00 x 4.00	=	8.0000
8.00 x 10.00	=	80.0000
計		88.0000

床面積 88.00 ㎡

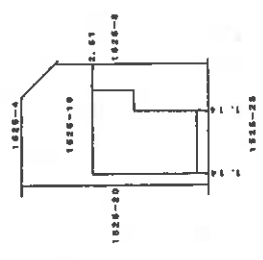
2階



求積表

1.00 x 4.00	=	4.0000
6.00 x 10.00	=	60.0000
計		64.0000

床面積 64.00 ㎡



士海峯建築士
(平成19年4月11日)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

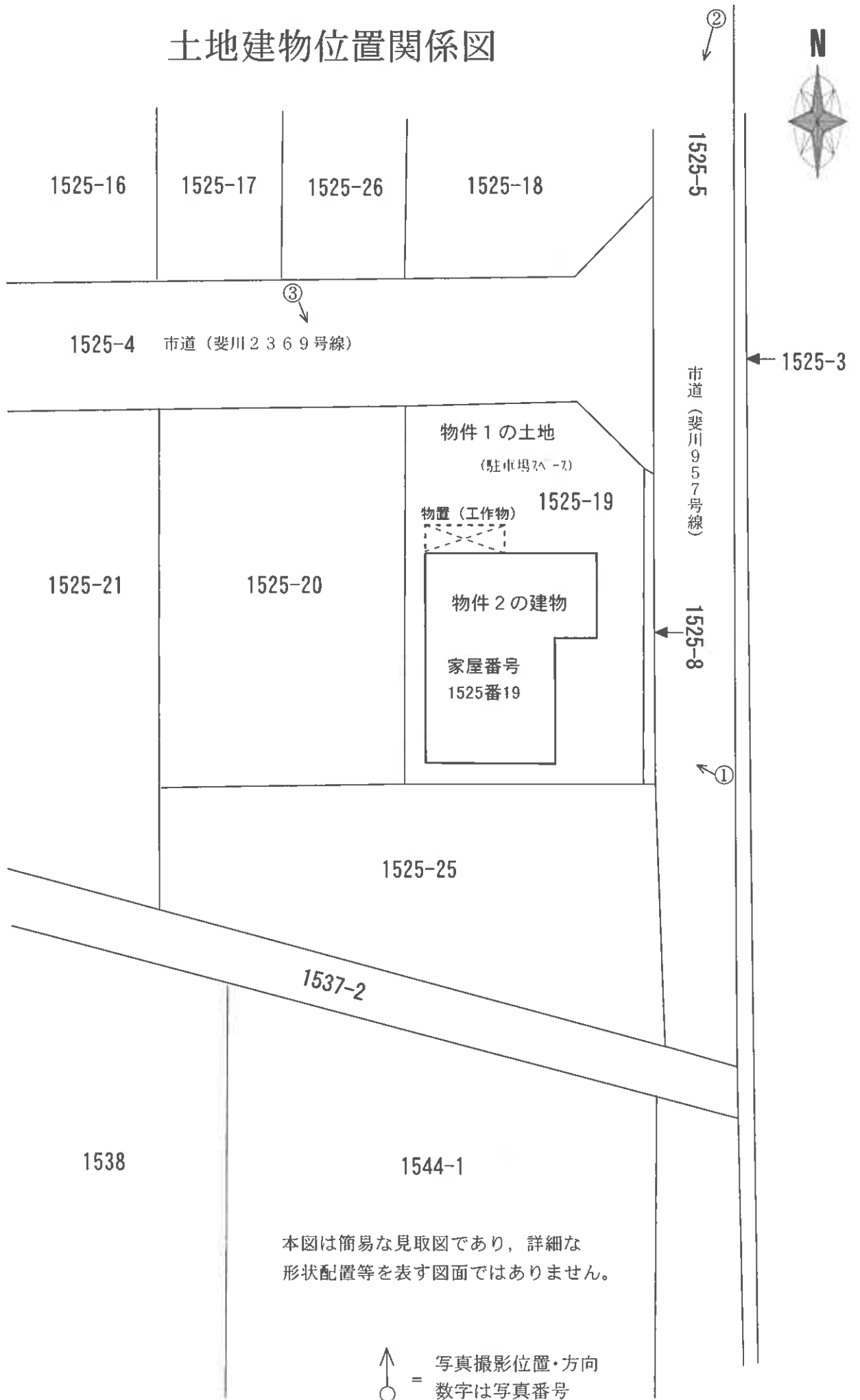
0031829

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(1) 平成23年10月26日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

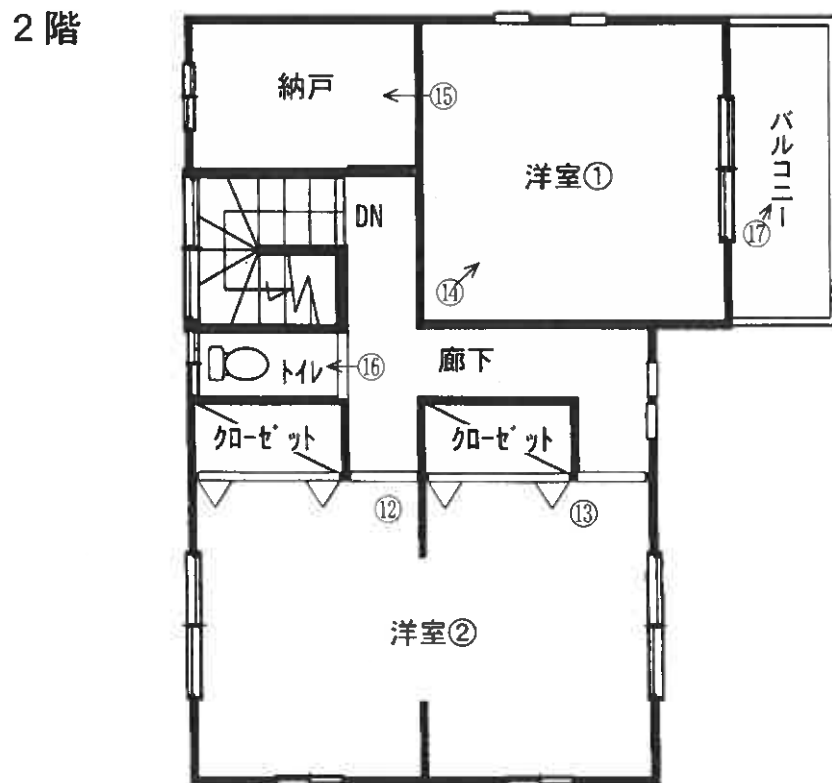
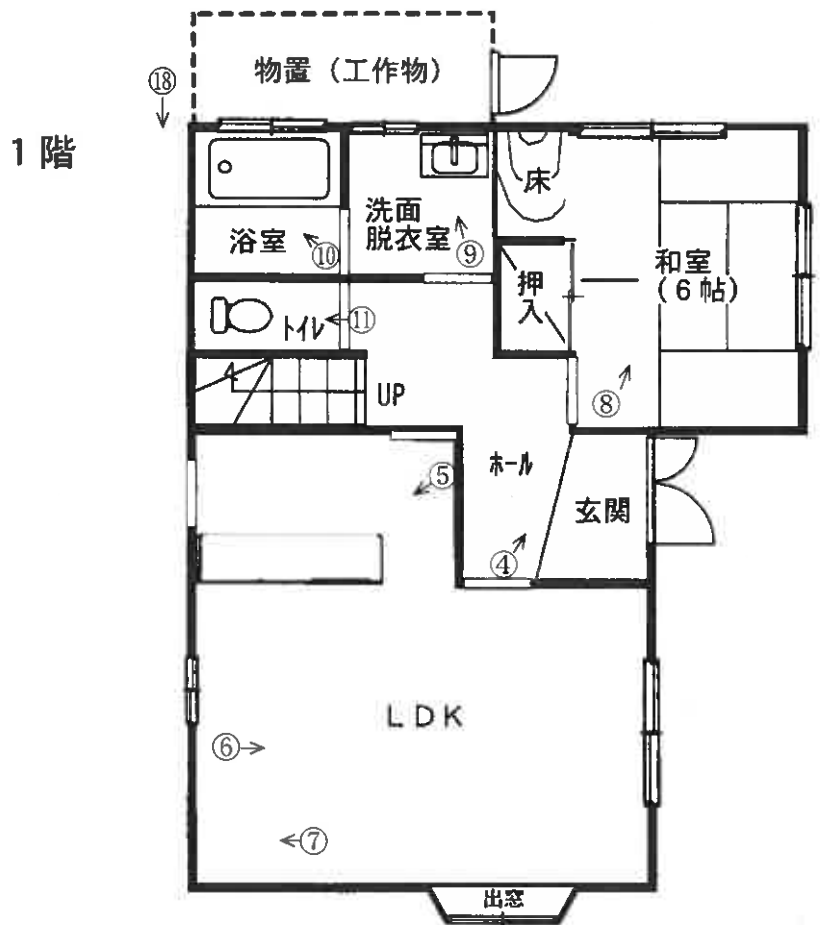
土地建物位置関係図



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。

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。



○ = 写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3



写真4

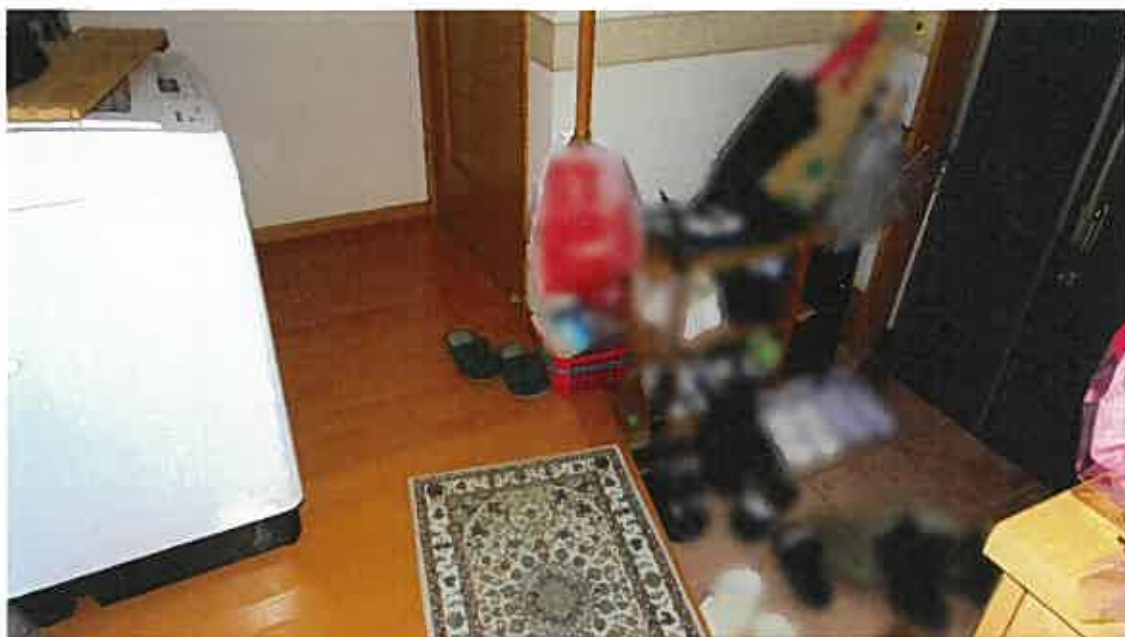


写真5



写真6



写真7

エアコンから水が垂れた跡が残っている。



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

電気温水器のシール



競売評価 第25001号
令和6年(ケ)第32号
令和7年1月29日現地調査
令和7年2月18日評価

松江地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清原 至

第1 評価額

一括価格	
金 6,360,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,270,000円
物件2(建物)	金 5,090,000円

- ①一括価格は、物件1, 2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	所在地番 地目積	出雲市斐川町富村 1525番19 宅地 203.50㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出雲市斐川町富村1525番地19 1525番19 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 68.00㎡ 2階 64.00㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

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「直江」駅の西方・道路距離約1.3km 最寄バス停「富」の北方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅団地	
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 — 70% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	203.50㎡ ほぼ台形 間口約11.5m、奥行平均約18m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北側幅員約6m舗装市道 北側道路面に等高 中間画地
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅 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(浄化槽) (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。	
土壌汚染等	従前の土地利用は田であったと推定される。土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しない。出雲保健所で聴取したところ、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設には該当しないとのことである。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北側道路は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ・ 敷地内に公共汚水樹が設置済であるが、建物とは未接続である。 ・ 出雲市市民文化部文化財課で聴取したところ、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとのことである。 	

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19年4月19日 新築 経過年数: 18年 経済的残存耐用年数: 7年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニルクロス貼等 天 井 : ビニルクロス貼等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 :
床面積(現況)	1階: 68.00㎡ 2階: 64.00㎡ 延床面積: 132.00㎡
現況用途等	現況用途: 居宅 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ オール電化である。 ・ 1階のLDKの内壁にエアコンから水が垂れた跡が見られる。 ・ 確認済証(平成18年9月22日交付) 検査済証(平成19年4月4日交付) ・ 物置(工作物)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

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	21,000	1.00	203.50	0.90	3,850,000

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。
地価公示 出雲-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×b×c×d⇒ア
27,900円/m ²	$\frac{103.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{135}$	21,000円/m ²

- ◇ 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: + 0.02 (南道路+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物件1の個別的要因

方位	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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	132.00	0.284	6,750,000

ウ 現価率

経過年数	経済的残存耐用年数	経済的全耐用年数	残価率	観察減価
18年	7年	25年	5%	10%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.284}$$

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	3,850,000	0.45	法定地上権	1,730,000

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45%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	3,850,000	-1,730,000	/	1.00	0.60	1,270,000
2	6,750,000	+1,730,000	1.00	1.00	0.60	5,090,000
一括価格(合計)						6,360,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 地価公示価格 [出雲-9]

所 在 : 出雲市斐川町上直江2998番
価 格 : 27,900円/m²
位 置 : JR山陰本線「直江」駅 350m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 321m²
供給処理施設: 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南6m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	2,820,510円		
	課税面積	203.50m ²	(1m ² 当り 13,860円)
物件2	4,784,586円		
	課税面積	132.00m ²	(1m ² 当り 36,247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
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

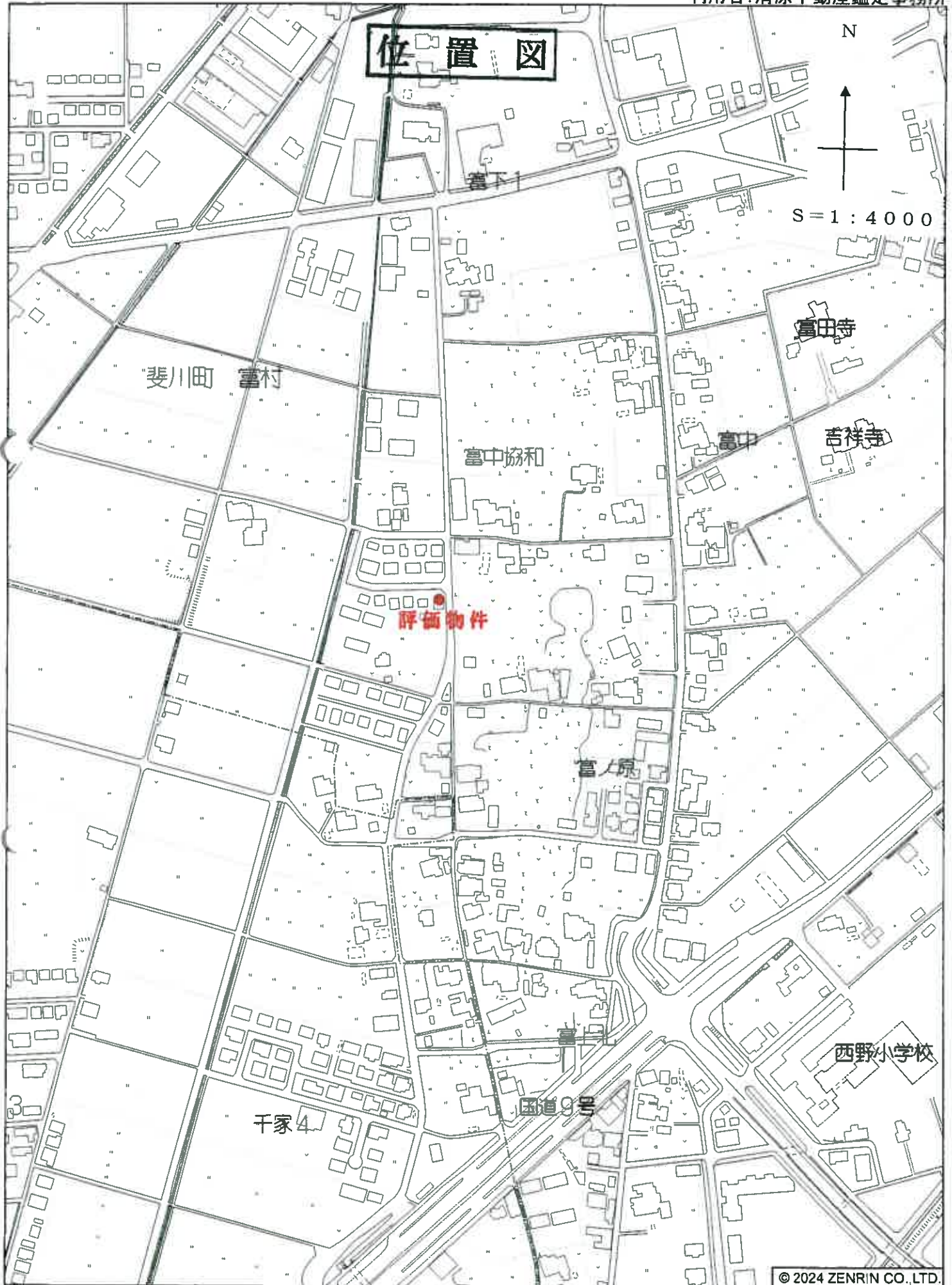
以上

位置図

N



S=1:4000



位置図

N



S=1:2000

評価物件

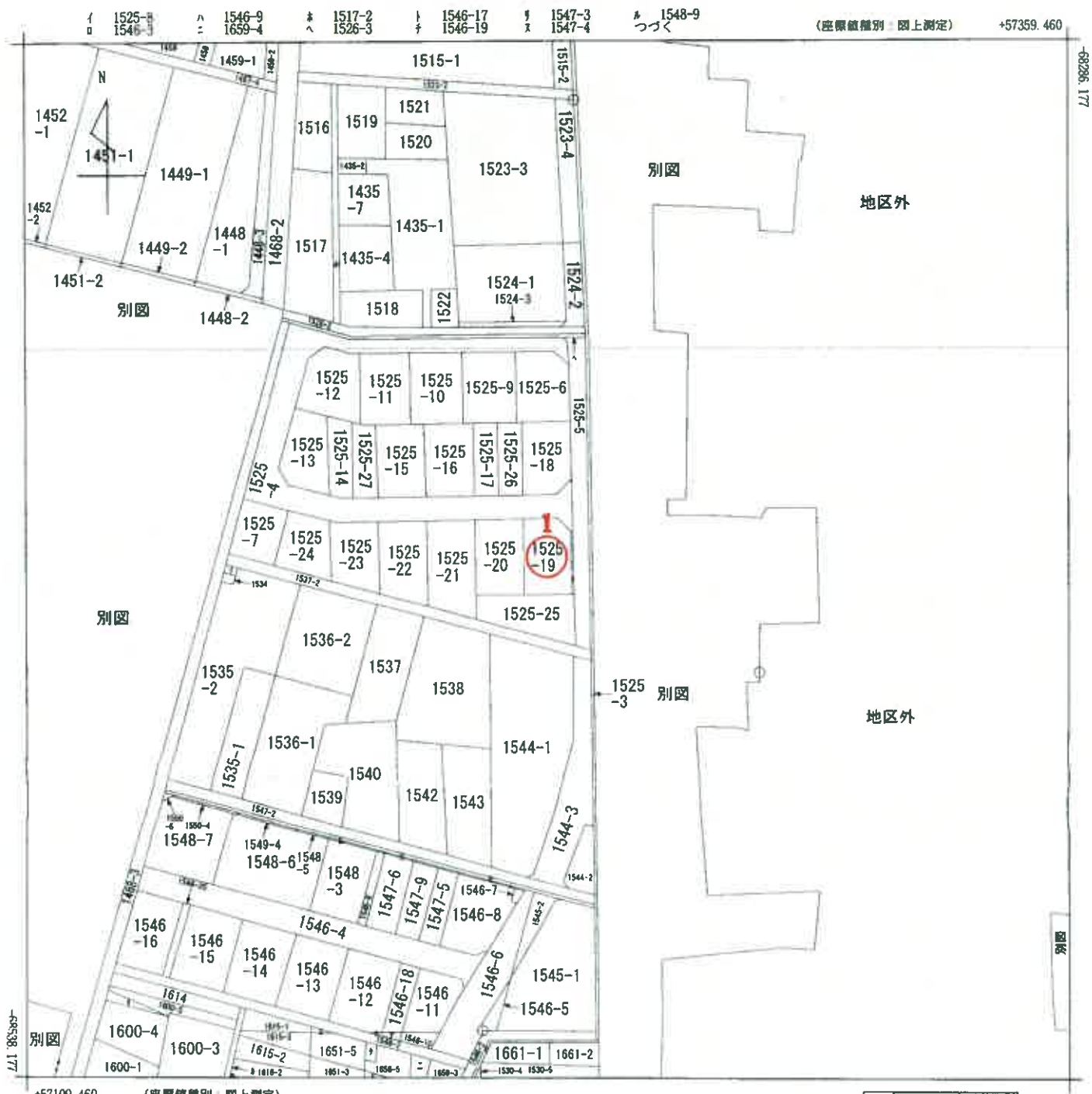
富ノ原

富士北

壬家

出雲市斐川町 併川付近

© 2024 ZENRIN CO.,LTD.



地番区域見出
斐川町富村

請求部	所在	出雲市斐川町富村			地番	1525番19		
出力縮尺	1/1000	精度区分	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	昭和37年7月			備付年月日(原図)	昭和45年8月8日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(松江地方事務局出雲支局管轄)

令和6年9月26日
東京法務局新宿出張所
登記官

整理番号: H45091-1
(1/2)

公 図 写

登記年月日：平成17年9月7日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (松江地方裁判所出書支局管轄)
 令和6年9月26日 東京法務局新宿出張所

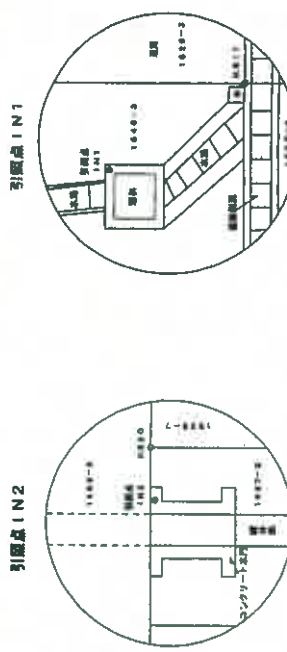
登記官

① 1525-8、-19、-25
 地番 1525-8
 1525-19 ~ 1525-25
 土地の所在 蘆川郡豊川町大字富村

地積測量図

(1/2)

平成17年7月7日登記
 地積番号 豊T54
 1100

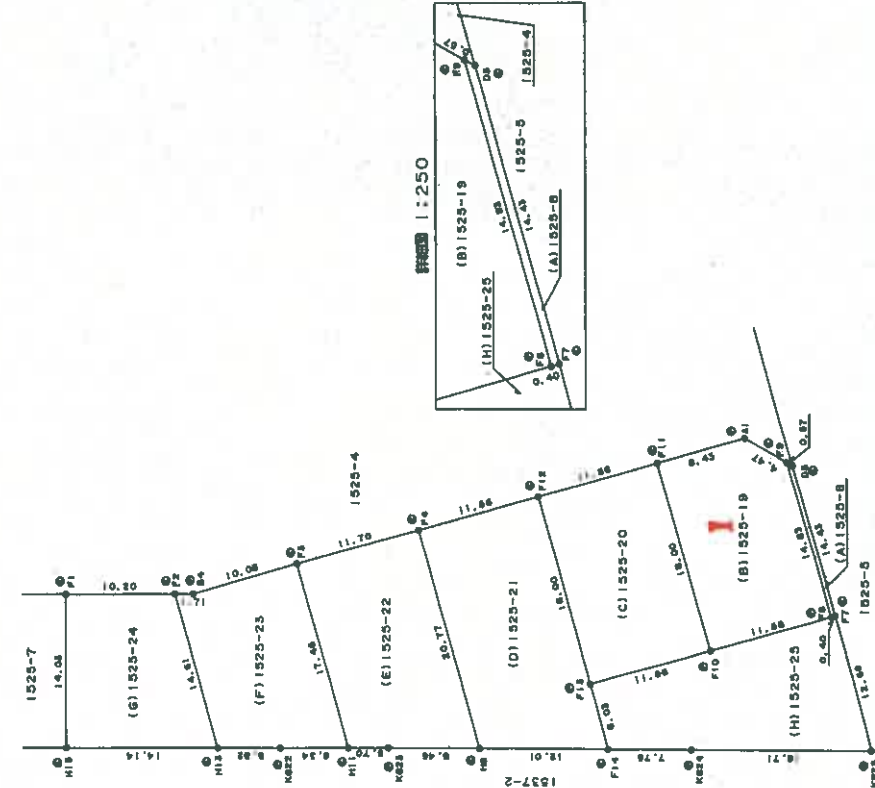


引張点詳観図

引張点	種類	X座標	Y座標	
IN1	金属標	987.928	996.841	
IN2	金属標	988.309	941.213	
境界点	鉄線点	座標	角度	
H18	IN1	57.39	349.12-25	
K826		67.03	305-12-21	
D8		104.89	293-19-05	
F1		66.66	348-01-01	
境界点	鉄線点	座標	角度	
H15	IN1	57.39	67-21-81	
K826		10.86	92-08-81	
D8		86.76	75-35-24	
F1		62.98	39-22-39	

凡例

記号	説明
○	境界線の種類
○	メスチツク
○	金属標
○	コンクリート
○	木



(長縮倍)

申請人
 縮尺 1/500

0144876
 0144876
 製作者

地積測量図写

A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(松江地方裁判所出訴支庁管轄)

令和6年9月26日 東京法務局新宿出張所

登記官

平成19年6月27日登記

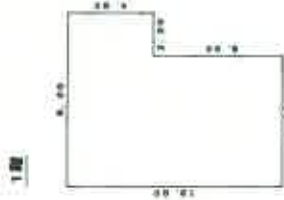
建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号 1525番19

建物の所在 徳川郡斐川町大字富村1525番地19

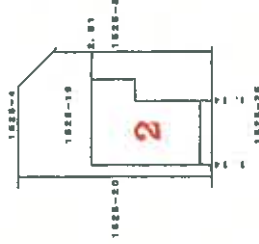
地図番号 T54



床面積

2.00	x	4.00	=	8.0000
6.00	x	10.00	=	60.0000
計				68.0000

床面積 68.00 ㎡



床面積

1.00	x	4.00	=	4.0000
6.00	x	10.00	=	60.0000
計				64.0000

床面積 64.00 ㎡

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

各階平面図写

0031829

登記簿

建物図面写

A.3版をA.4版に縮小(縮小率約70%)