

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 9 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 9 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 6 月 26 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 6 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 10 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 5 月 9 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	5,290,000 4,232,000	一括	1,058,000	43,584	0
1	2,720,000				
2	1,310,000				
3	1,260,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 雲南市大東町大東
地 番 8 5 0 番 3
地 目 宅地
地 積 5 3 9 . 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 2 所 在 雲南市大東町大東 8 5 0 番地 3
家屋 番号 8 5 0 番 3 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 1 . 3 2 平方メートル
2 階 2 9 . 7 3 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 3 所 在 雲南市大東町大東 8 5 0 番地 3
家屋 番号 8 5 0 番 3 の 2
種 類 納屋
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 4 . 9 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 1 5 . 4 1 平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 18.00 平方メートル
2 階 19.50 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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】

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2, 3】

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

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 雲南市大東町大東

地 番 850番3

地 目 宅地

地 積 539.24平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 雲南市大東町大東850番地3

家屋 番号 850番3の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 101.32平方メートル
2階 29.73平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 雲南市大東町大東850番地3

家屋 番号 850番3の2

種 類 納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 104.93平方メートル

(現況)

床 面 積 約115.41平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 18.00 平方メートル
2 階 19.50 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



令和 6 年 (ヌ) 第 9 号
令和 6 年 1 1 月 7 日受理
令和 6 年 1 2 月 3 日提出

現況調査報告書 写

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 雲南市大東町大東
地 番 8 5 0 番 3
地 目 宅地
地 積 5 3 9 . 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 2 所 在 雲南市大東町大東 8 5 0 番地 3
家屋 番号 8 5 0 番 3 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 1 . 3 2 平方メートル
2 階 2 9 . 7 3 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 3 所 在 雲南市大東町大東 8 5 0 番地 3
家屋 番号 8 5 0 番 3 の 2
種 類 納屋
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 4 . 9 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	1 8 . 0 0 平方メートル
	2 階	1 9 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	雲南市大東町大東850番地3 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件)		
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(A、B、C) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本件土地上に、下記建物を所有し、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 2, 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点異なる(物件3主である建物) ☐ 種類: 納屋 ☐ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積: 約115.41㎡ ☒ その他は、公簿上の記載とほぼ同一である		
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(A、B、C) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が 居宅、納屋 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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B, C (債務者兼所有者)	本件建物には誰も住んではいません。しかし、Cが主に物件2建物の2階を仕事に使っていますし、その他は親が住んでいた状態のままですので、相続した3人で管理しています。 物件2建物の玄関ホール部分の床は少し緩いです。物件3附属建物符号1の1階の和室の床は落ちています(写真21)。 同建物の居間(和室5.5畳)には、雨漏りがありましたが、補修しましたので、今は雨漏りはありません(写真11、12)。 同建物の台所の天井の雨漏りのような跡は気づきませんでした。特に雨が漏れたようなことはありません(写真13、14) 課税資料には、物件2建物の西側は昭和7年、物件2建物の東側は平成4年、物件3建物の主である建物は昭和30年、附属建物符号1は昭和37年とあるそうですが、先代から聞いていた話からもだいたいそこくらいの頃だと思います。ここでは、昔は材木店をしていました。 必要な荷物は持ち出しますが、全部の動産を片づけられないので、競売で買われた方に処分いただけたらと思っています。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件建物には経年の劣化がある。

(接道)

本件土地は幅員約4.5mの市道に接している。

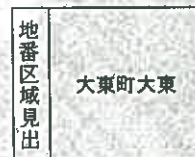
(注釈)

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
R6年11月7日(木)	執行官室	通知書(110円×3)
同 日 16:20 ～16:50	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11日(月) 11:20 ～11:25	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
R6年11月20日(水) 9:50 ～11:00	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)		



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(松江地方務局出張支局管轄)
令和6年11月11日
松江地方務局

公用

登記年月日：平成3年1月12日

公用

これは図面に記されている内容を正確に反映した図面である。
(松江地方流通局 出雲支局 電話)

令和6年11月11日 松江地方流通局

図記号

(8枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

縮小率 1:1.5

各階平面図

850-3の1

定屋番号

大原郡大森町大字大原850-3

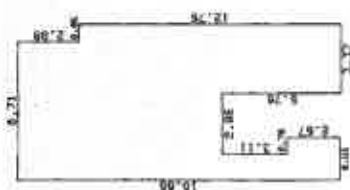
建物の所在

雲南市大森町

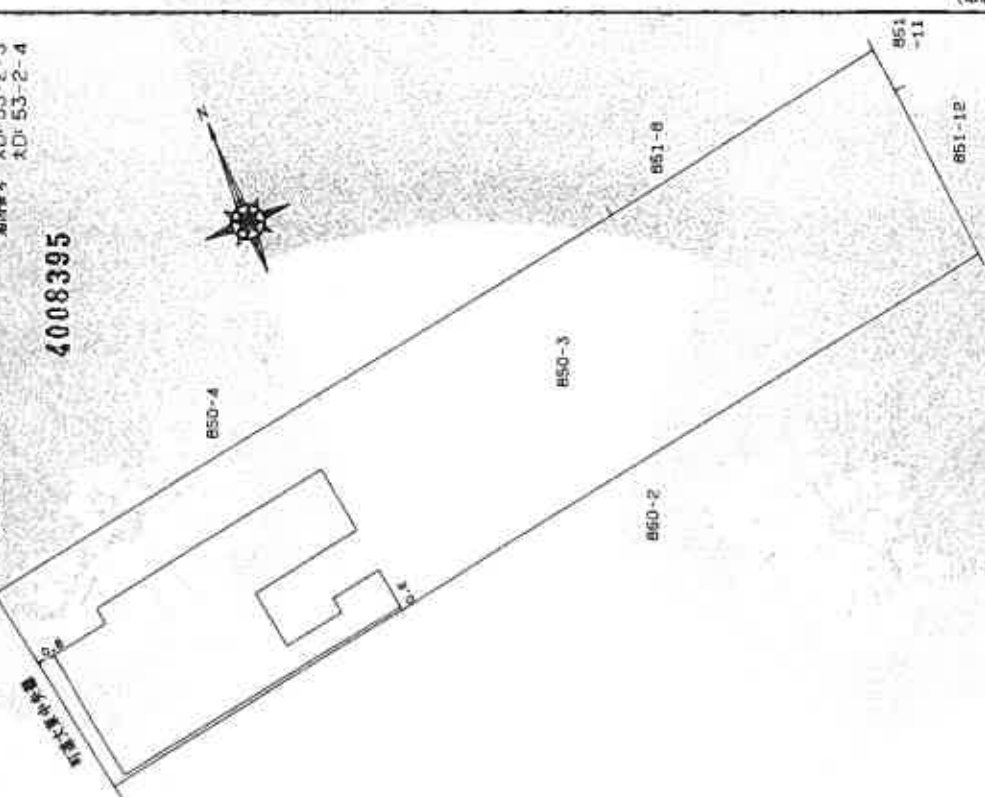
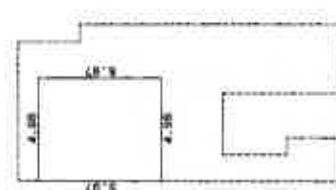
利用番号
大D-53-2-3
大D-53-2-4

4008395

1階



2階



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成3年1月8日(作製)

作製者

大原郡大森町

S118年/月/2日登記
建物図面
各階平面図

登記年月日：平成8年1月12日

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
(松江地方建設局出納金事務科)
令和6年11月11日 松江地方建設局 課長 堀江

図記号

(9枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

図記番号：1-6

各階平面図

S18年/月/2日登記
建物図面
各階平面図

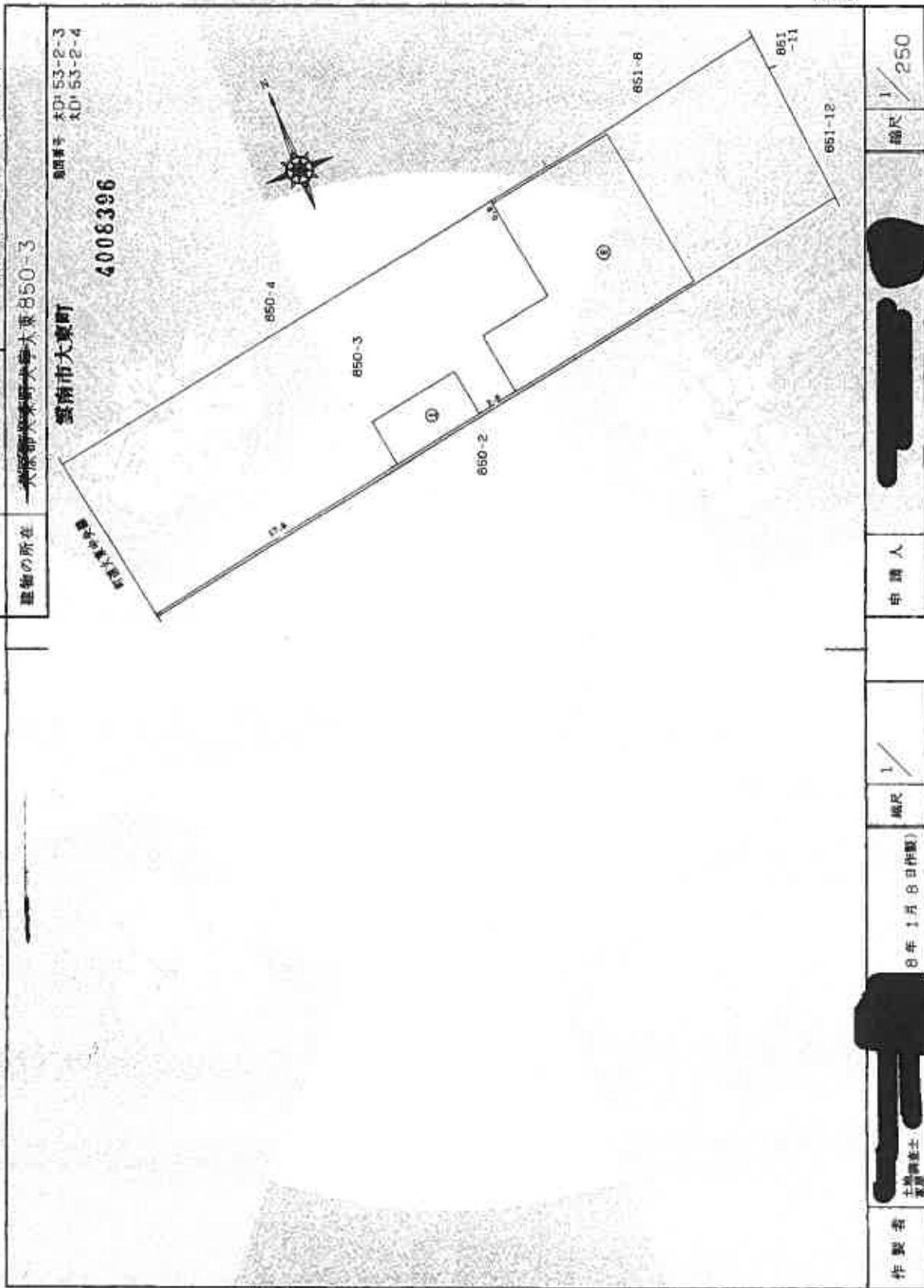
家屋番号	850-3の2
建物の所在	大原郡大原町大字大原850-3

雲南市大原町

測量番号 大D153-2-3
XD153-2-4

4008396

雲南市大原町



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

8年1月8日作製

作製者

土井 隆雄

(平面図)

(中層部)

登記年月日：平成8年1月12日

登記年月日：平成8年1月12日

建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号 850-302

建物の所在 大原郡大原町大字850-3

大原町

4008397

附属建物 第1

1 階



求積表

3.00 × 6.00 = 18.0000
合計 18.0000
床面積 18.00 m ²

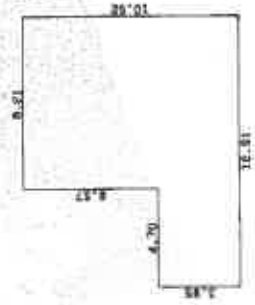
2 階



求積表

3.00 × 6.50 = 19.5000
合計 19.5000
床面積 19.50 m ²

主たる建物



求積表

6.57 × 8.21 = 53.9397
3.95 × 12.91 = 50.9945
合計 104.9342
床面積 104.93 m ²

作製者

士役職者士

8年1月18日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(中略部は)

(中略部は)

これは図面に記されている内容を証明した図面である。
(松江地方技術局出願受領書)

令和6年11月11日 松江地方技術局

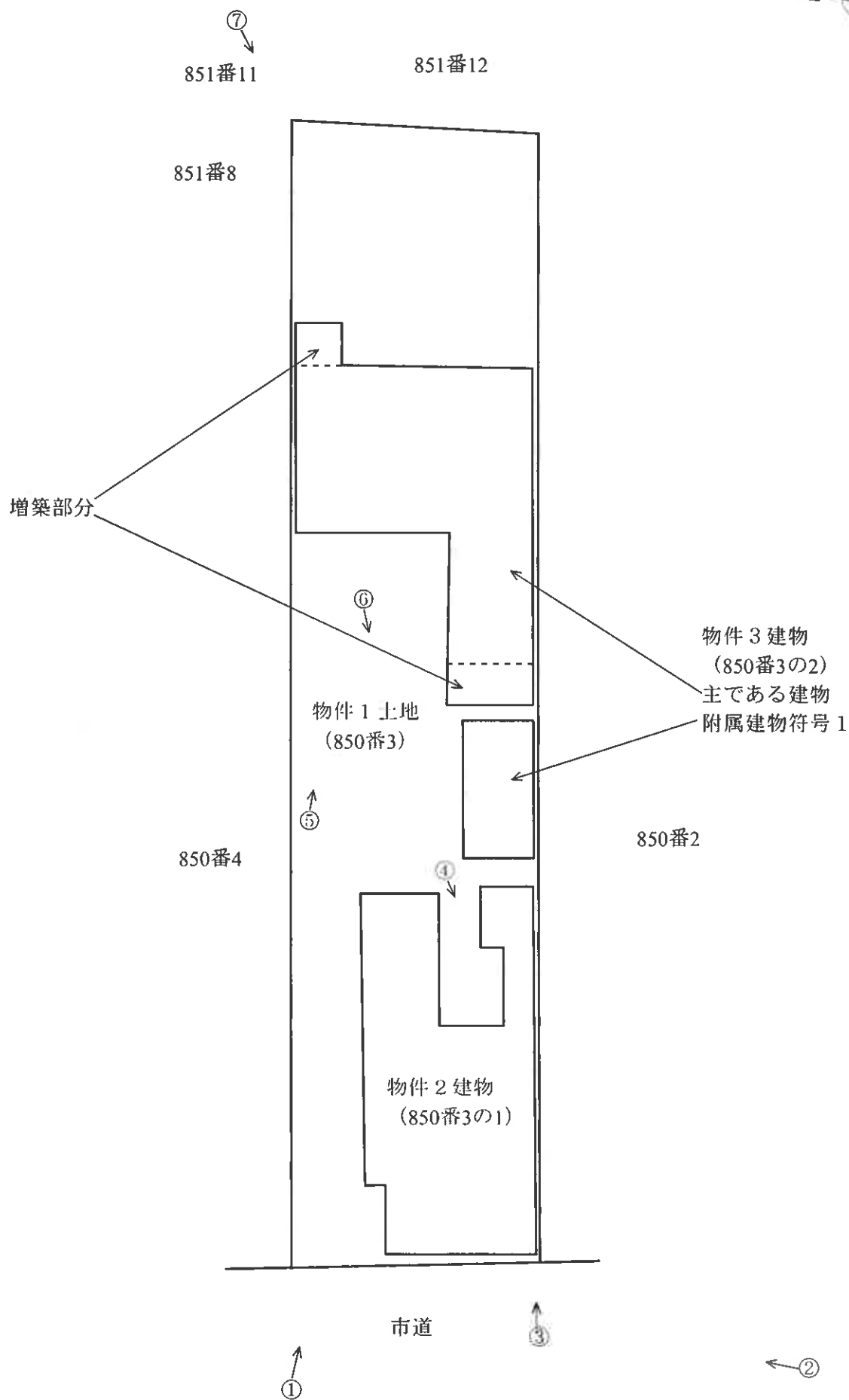
(10枚目)

縮小約70% (A3→A4に縮小)

図面番号：1-6 (2/2)

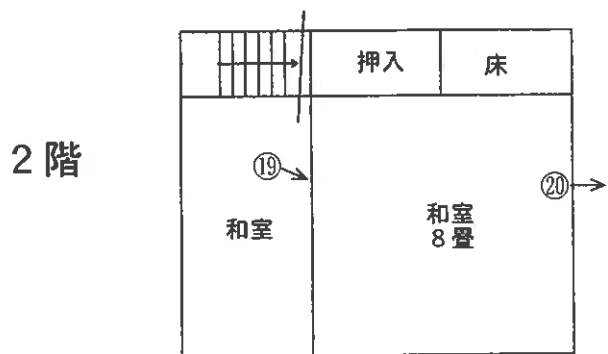
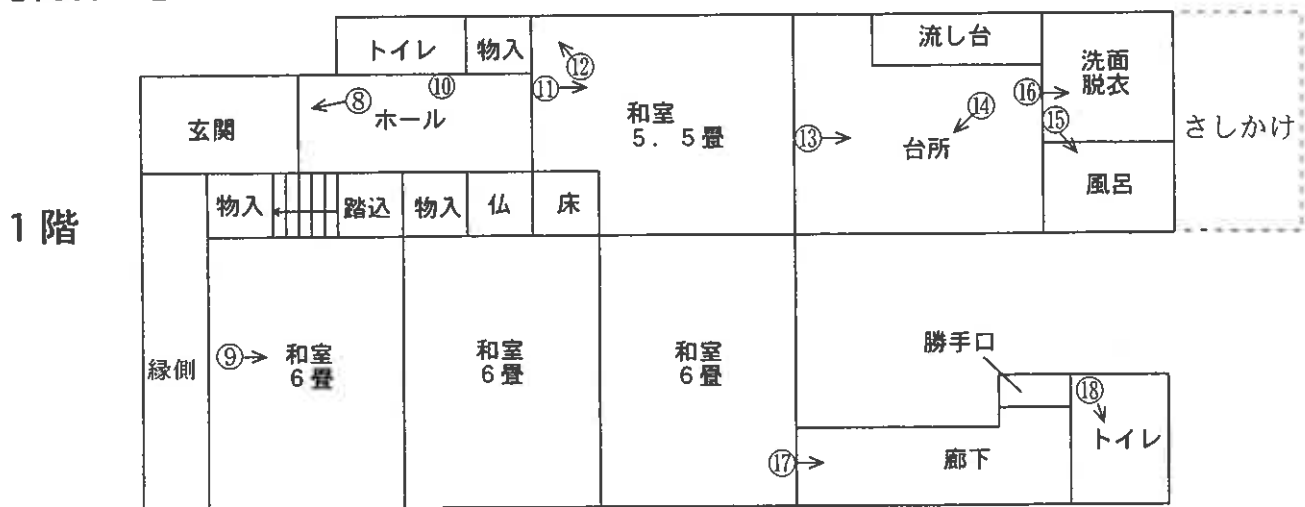
土地建物位置関係図（見取図）

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。



建物間取図

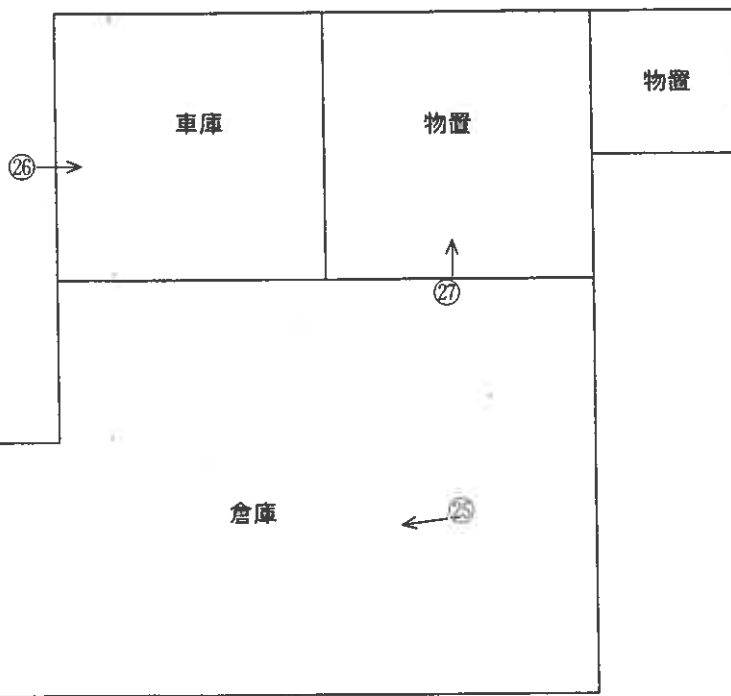
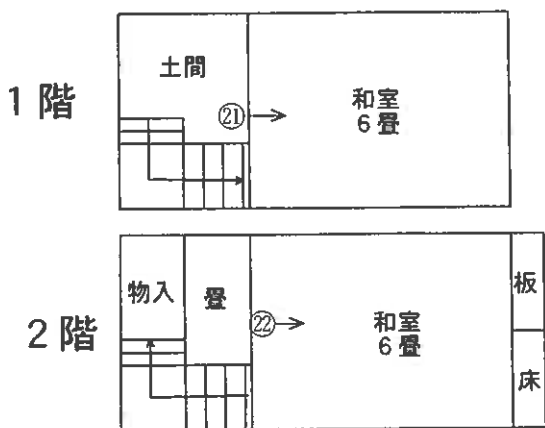
【物件 2】



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。

【物件 3 附属建物符号 1】

【物件 3 主である建物】



○=写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3

隣家と屋根等が重なり合っている。
隣家とはお互いさまで境界等について争いはない。



写真4



写真5



写真6



写真7

物件3建物の東側は、畑(家庭菜園)になっている。



写真8



写真9



写真10



写真11

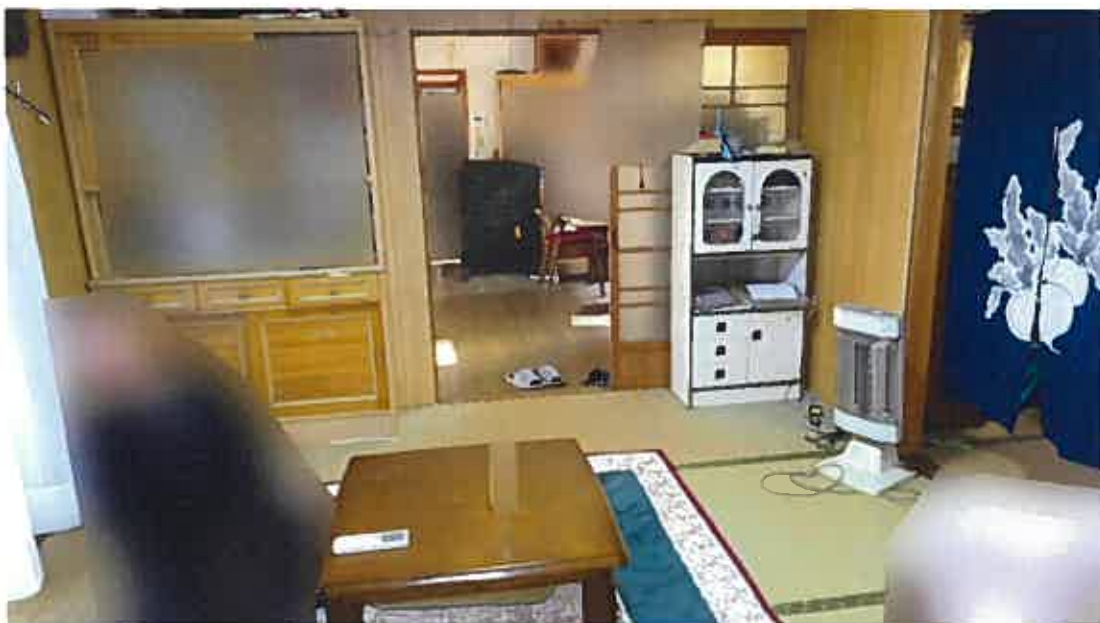


写真12

雨漏りの跡がある。

1年くらい前に雨漏りがあったが、屋根に鉄板を敷いて補修し、それ以降は雨漏りはない。



写真13



写真14

雨漏りの跡(矢印部分
2か所)



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



物件3附属建物符号1

写真21

床が落ちている(矢印部分)



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



令和6年(ヌ)第9号
令和6年11月20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

加 藤 幹 久

第1 評価額

一括価格	
金 5,290,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,720,000円
物件2(建物)	金 1,310,000円
物件3(建物)	金 1,260,000円

- ①一括価格は、物件1～3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2、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2、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 目 地 積	雲南市大東町大東 850番3 宅地 539.24㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	雲南市大東町大東850番地3 850番3の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 101.32㎡ 2階 29.73㎡	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床面積	雲南市大東町大東850番地3 850番3の2 納屋 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 104.93㎡ 1 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 18.00㎡ 2階 19.50㎡	1階 約 115.41㎡
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)

位置・交通	JR木次線「出雲大東」駅の北東方・道路距離約1.0km 最寄バス停「大東郵便局前」の北方・約0.35km(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗等も介在する既成の混在住宅地域であり、標準的使用は幅員4.5m市道に面する250㎡程度の低層住宅敷地。	
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 第一種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	539.24㎡ ほぼ長方形 間口約11m、奥行約50m ほぼ等高
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西側 幅員約4.5m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件2、3の建物の敷地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	・対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ・以前は材木店として利用していたり、周辺においては鉄工所等の工場としての利用もされていたようだが、土壌汚染の可能性は低く、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。但し詳細な調査が必要な場合は買主負担で別途調査が必用となる場合があることに留意する必要がある。	

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): 登記簿上建築年月日不明 経過年数: 約 92 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付、白壁、鉄板等 内 壁 : 板貼、クロス貼等 天 井 : 板貼、クロス貼等 床 : 畳、板貼等 設 備 : 電気、給排水等 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階: 101.32㎡ 2階: 29.73㎡ 延床面積: 131.05㎡
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	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	・建物建築時期は不明であるが課税台帳図面によると建物の西側部分と南東側トイレ部分は昭和7年築、東側部分は平成4年築との記載があり、経過年数は約92年と判断した。 ・玄関ホール部分の床は少し緩いものの、その他の部分の傷みは比較的少ない。

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): 登記簿上建築年月日不明 経過年数: 約 69 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : 板貼等 天 井 : 板貼等 床 : 板貼等 設 備 : 電気等 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階: 約 115.41㎡ 延床面積: 約 115.41㎡
現況用途等	現況用途: 納屋 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	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	・建物建築時期は不明であるが課税台帳図面によると建物は昭和30年築との記載があり、経過年数は約69年と判断した。 ・西側と東側で増築がなされている。

建物の概況及び利用状況(物件3)

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): 登記簿上建築年月日不明 経過年数: 約 62 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 板貼等 内 壁 : 砂壁等 天 井 : 板貼等 床 : 畳等 設 備 : 電気等 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階: 18.00㎡ 2階: 19.50㎡ 延床面積: 37.50㎡
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	普通
保守管理の状態	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	・建物建築時期は不明であるが課税台帳図面によると建物は昭和37年築との記載があり、経過年数は約62年と判断した。 ・1階の和室の床は落ちている。

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)

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	19,200	0.81	539.24	0.90	7,550,000

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 雲南 -2

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
19,200円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	19,200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、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

間口と奥行 の関係	0.90
規模	0.90
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2、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
2	150,000	131.05	0.045	880,000
3 (主)	40,000	115.41	0.045	210,000
3 (附)	150,000	37.50	0.030	170,000

ウ 現価率

(物件2)

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
約92年	0年	25年	5%	10%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.045$$

(物件3 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
約69年	0年	20年	5%	10%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.045$$

(物件3 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
約62年	0年	25年	5%	40%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.030$$

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=ウ
1	7,550,000	0.40	法定地上権	3,020,000

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。

ウ 土地利用権等の配分： 敷土地利用権の配分は、建物の1階部分の床面積割合に応じて、以下の通り按分した。

物件番号	1階 床面積	床面積 割合	配分される 土地利用権等
物件2	101.32㎡	43%	1,300,000円
物件3	133.41㎡	57%	1,720,000円

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	7,550,000	-3,020,000		1.00	0.60	2,720,000
2	880,000	+1,300,000	1.00	1.00	0.60	1,310,000
3	380,000	+1,720,000	1.00	1.00	0.60	1,260,000
一括価格(合計)						5,290,000

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 地価公示価格 [雲南 -2]

所 在 : 雲南市大東町大東848番2
価 格 : 19,200円/㎡
位 置 : 出雲大東駅 950m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 248㎡
供給処理施設: 水道、下水
接 面 道 路 : 西4.2m市道
用途指定等: 非線引都市計画区域、第一種住居地域(60,200)
地域の概要: 店舗等も介在する既成の混在住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

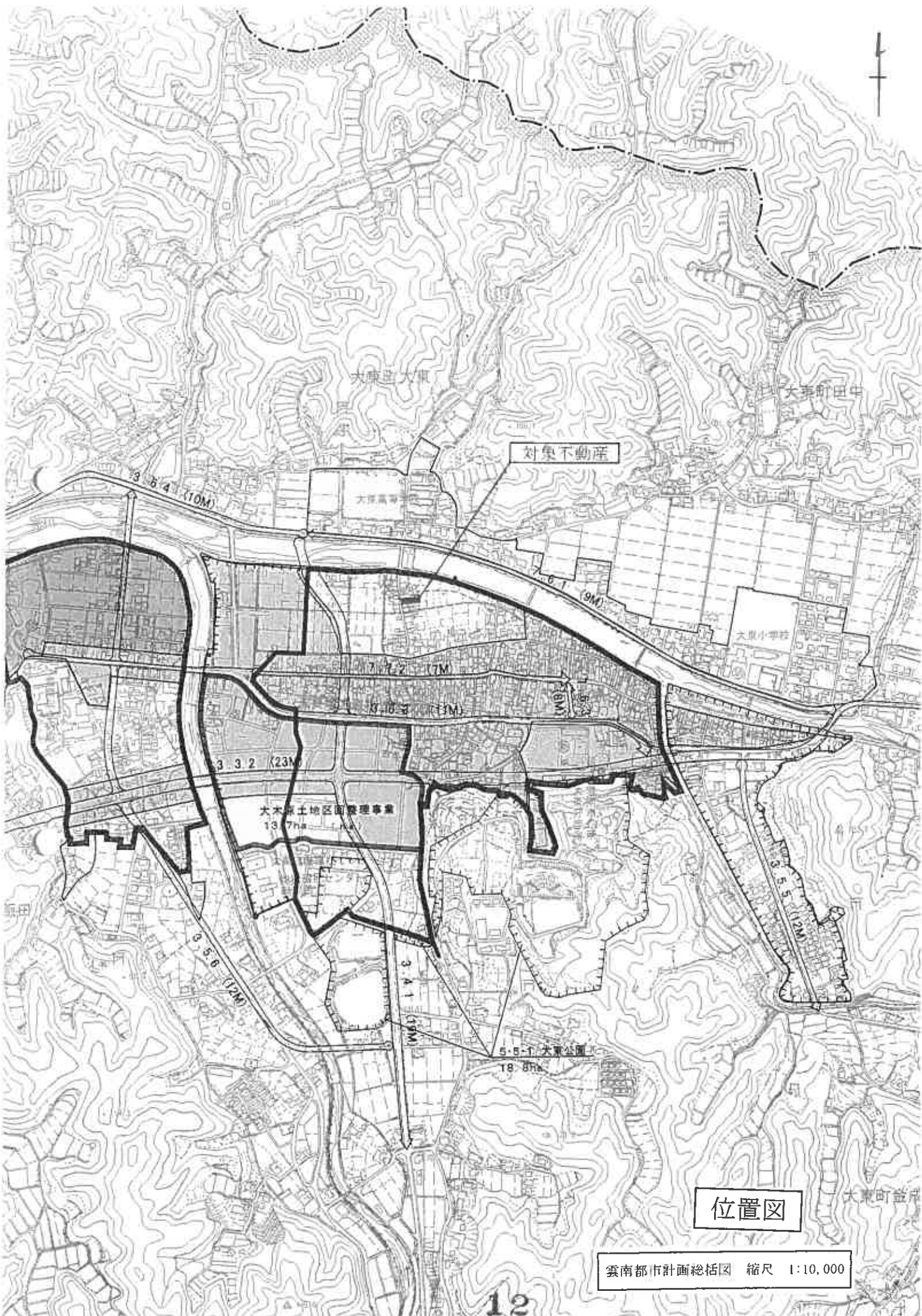
物件1	6,062,675円		
	課税面積	539.24㎡	(1㎡当り 11,243円)
物件2	989,032円		
	課税面積	131.03㎡	(1㎡当り 7,548円)
物件3	79,734円		
(主)	課税面積	110.57㎡	(1㎡当り 721円)
物件3	107,001円		
(附属)	課税面積	35.22㎡	(1㎡当り 3,038円)

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

大木原土地整理事業
13.7ha

5.5-1 大東公園
18.8ha

位置図

雲南都市計画総括図 縮尺 1:10,000

登記年月日：平成8年1月12日

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。
(松江地方支務局出雲支局管轄)
令和6年11月11日 松江地方支務局 登記官

各階平面図

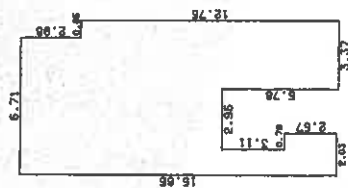
家屋番号 850-3 の1

建物の所在 大原郡大原町大字大東 850-3
愛南市大東町

測量番号 大D 53-2-3
大D 53-2-4

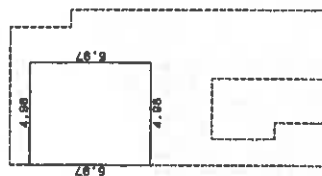
S 〇 〇 8 年 / 月 / 2 日 登記
建物 面 図
建 各 階 平 面 図

1階



求積表

2階



求積表

(日国増12)

作製者
土橋剛志士

成 8 年 1 月 8 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(東国増)

登記年月日：平成8年1月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(松江地方方法務局出張支局管轄)
令和6年11月11日 松江地方方法務局 登記官

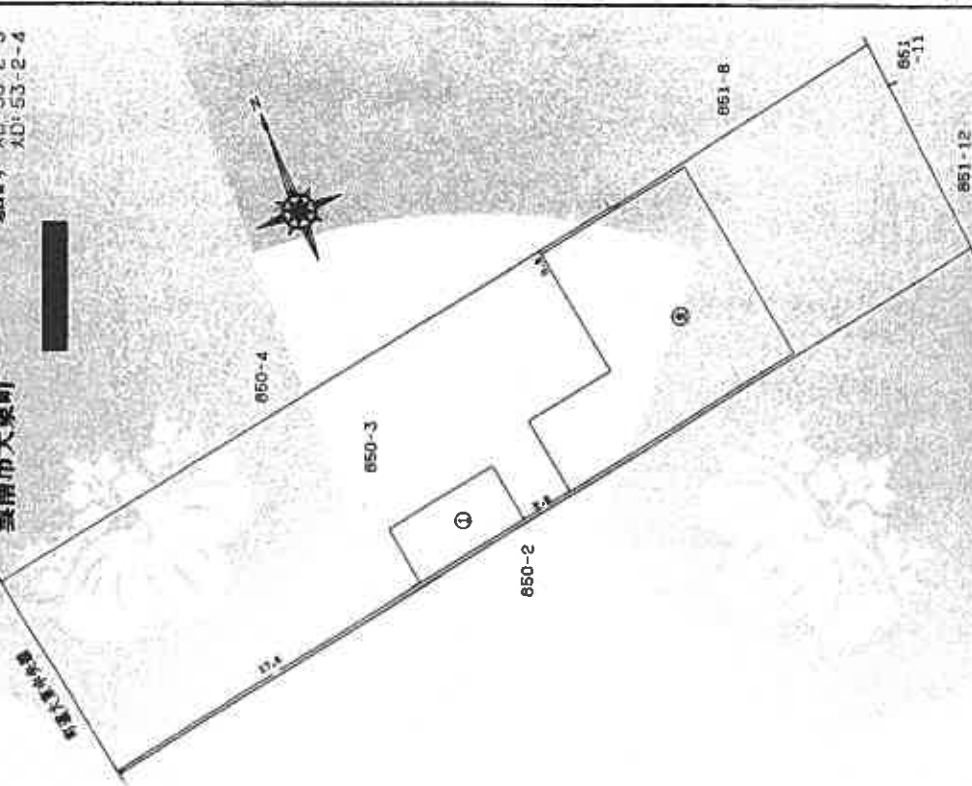
S-18年/月/2日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	850-3の2
建物の所在	東京都大塚区大塚大東850-3

雲南市大東町

地図番号 大東:53-2-3
AD:53-2-4



(本図書)

(目録第12)

作製者	土地調査士 家屋	8年1月8日作製	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	----------	-------	-----	----------

縮尺70%

請求番号: 1-6

(1/2)

登記年月日：平成8年1月12日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(松江地方法務局出張支局管轄)
令和6年11月11日 松江地方法務局 登記官

登記年月日：平成8年1月12日
建物図面
各階平面図

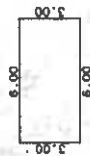
各階平面図

家屋番号 850-3の2

建物の所在 一大阪都大東市大東 850-3

要南市大東町

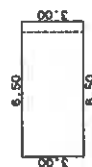
附属建物 符1
1 階



求積表

$3.00 \times 6.00 = 18.0000$
合計 18.0000
床面積 18.00 m^2

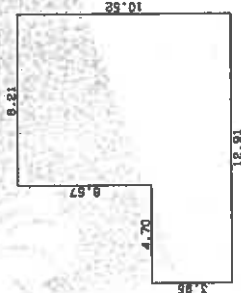
2 階



求積表

$3.00 \times 6.50 = 19.5000$
合計 19.5000
床面積 19.50 m^2

主たる建物



求積表

$6.57 \times 8.21 = 53.9397$
 $3.95 \times 12.91 = 50.9945$
合計 104.9342
床面積 104.93 m^2

(日付欄記入)

(縮尺欄記入)

作製者

土地調査士

平成8年1月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250