

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 飛 陽 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 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 場 所	令和 7 年 9 月 8 日 午後 1 時 10 分 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分 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）
1～3	1,893,000 1,514,400	一括	378,600	40,590	0
1	396,000				
2	1,494,000				
3	3,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 松江市西長江町字油井
 地 番 934番
 地 目 宅地
 地 積 366.95平方メートル
 共有者 A 持分4分の2
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

- 2 所 在 松江市西長江町字油井934番地
 家屋 番号 934番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 104.18平方メートル
 2階 62.09平方メートル
 共有者 A 持分4分の2
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

- 3 所 在 松江市西長江町字油井
 地 番 934番2
 地 目 宅地
 地 積 33.82平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者	A	持分4分の2
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 6年11月13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1～3】

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】

本件共有者（A及びC）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 松江市西長江町字油井
 地 番 9 3 4 番
 地 目 宅地
 地 積 3 6 6 . 9 5 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 松江市西長江町字油井 9 3 4 番地
 家屋 番号 9 3 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 4 . 1 8 平方メートル
 2 階 6 2 . 0 9 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 松江市西長江町字油井
 地 番 9 3 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 8 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

共有者	A	持分 4 分の 2
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1



令和6年(ケ)第 13号
令和6年 8月15日受理
令和6年 9月11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 松江市西長江町字油井
地 番 9 3 4 番
地 目 宅地
地 積 3 6 6 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 松江市西長江町字油井 9 3 4 番地
家屋 番号 9 3 4 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 4 . 1 8 平方メートル
2 階 6 2 . 0 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 3 所 在 松江市西長江町字油井
地 番 9 3 4 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 . 8 2 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	松江市西長江町934番地 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土 地	物件 1、3		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ (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、B、C) ☐ その他の者 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、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	物件3土地の地目は宅地であるが、隣接する市道に提供されており、非課税である。		
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(A、C(Bを除く。)) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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 ☐ 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
(2 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
☒ C (債務者兼所有者)	本件建物に住んでいます。 Aは私の母で今は施設に入っています。Bは私の妹になります。Bはここには住んでいません。 本件建物に特に雨漏りなどはないと思います。 本件建物の山側に墓地があるのではないかとのことですが、私は今まで気づいたことはなく、よくわかりません。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

各部屋は、多数の物があふれて、立ち入れない部屋もあった。

特に1, 2階の各洋室は入口までしかたどり着けず、写真は入口から撮影可能な範囲で撮影した。よって、写真に写っていない部分の状況は確認できなかった。部屋に入れなかった部分の間取りは、Cから聞き取りをして建物間取図を作成した。

本競売対象外の隣地935土地は、被相続人亡Dの登記名義のままの土地で、地目は墓地であるが、現状は山の法面になっており、墓地は確認できなかった。

(接道)

物件1土地は北西側を幅員約4m、北東側を幅員約3, 4mの市道(物件3土地を含む)に接している。

(注釈)

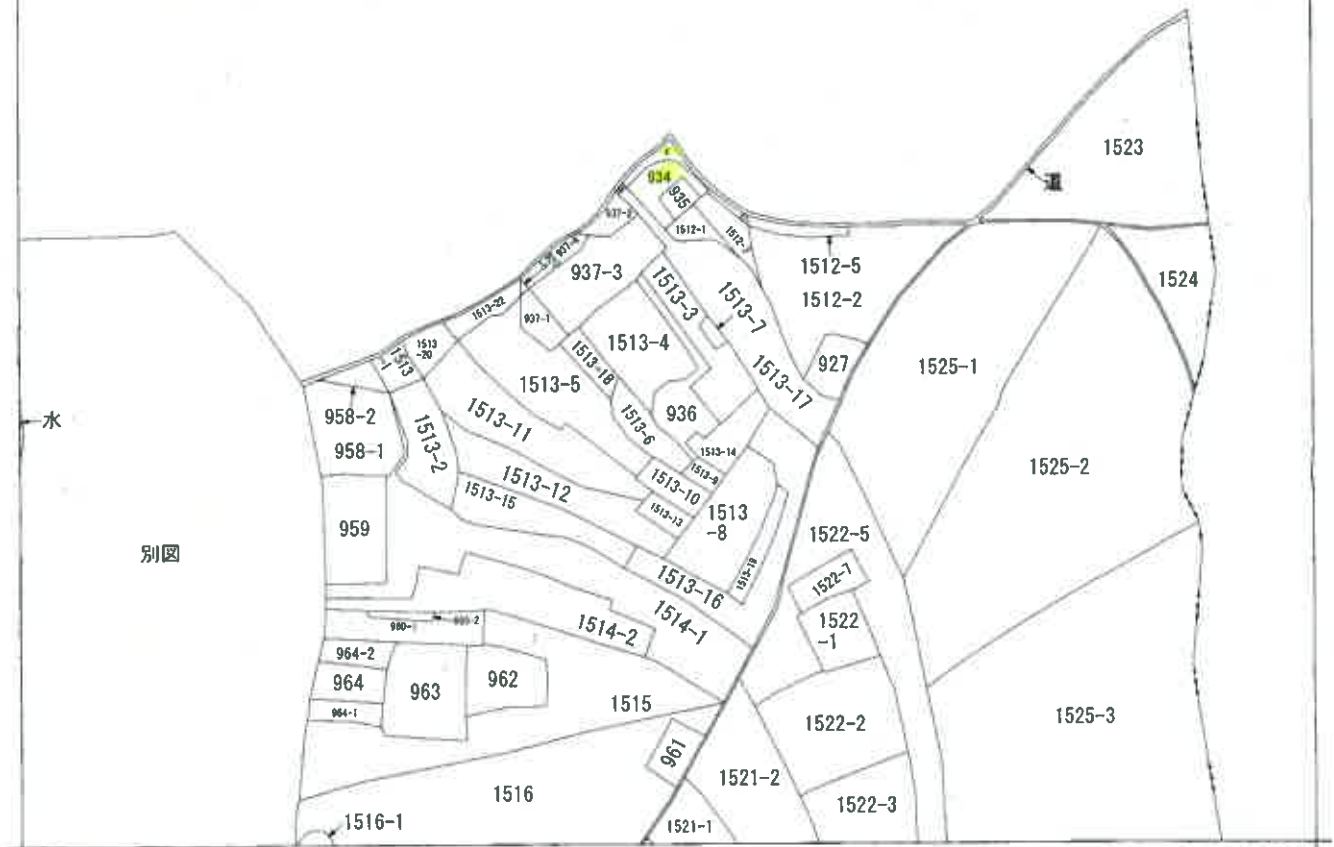
本報告書は、あくまでも現況調査時に関係人等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(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8月15日(木) 18:00 ～18:15	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8月16日(金) 8:55 ～9:20	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R6年8月20日(火) 21:00 ～21:10	携帯	電話(C)
R6年9月1日(日) 9:20 ～10:15	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)		
R6年9月1日(日) 休日・夜間執行許可の提示をした。		

934-2 1513-21 1512-4 1521-5



A 西長江町

請求部	所在	松江市西長江町字油井				地番	934番			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和54年3月25日		補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

表 度 操 縱 不 隨 表

地 带 ①	334	Yn	$(x_{n+1} - x_{n-1}) Y_n$	距	度
地 带 ①	Xn				
C30	-55954.933	72961.985	-477609.163810	1.97	
P1177	-55956.833	72962.831	-1139820.659282	14.32	
P1175	-55970.555	72966.659	768047.062634	12.57	
K1266	-55967.359	72978.818	419190.330502	3.10	
K1267	-55964.811	72977.052	319493.539656	3.21	
K1268	-55962.981	72979.691	52253.456756	3.09	
K1269	-55965.527	72981.459	476933.834565	11.11	
C1210	-55956.446	72987.375	761993.415000	1.80	
P1209	-55955.087	72988.736	309399.247665	4.39	
PL94	-55952.207	72985.414	306100.829316	2.00	
PL93	-55950.893	72983.906	179813.392666	1.73	
PL92	-55949.746	72982.599	127354.635255	1.77	
PL91	-55949.148	72980.925	73199.867775	1.94	
PL90	-55948.743	72979.026	19631.357694	2.33	
PL89	-55048.679	72976.698	-36989.185686	1.38	
PL28	-55949.250	72975.365	-102740.313920	3.88	
PL20	-55950.287	72971.620	-414697.716460	10.69	
	借	面 積	733.900736		
	地 積	面 積	366.9503680		
		地 積	366.95		m

地 带	测 点	X _n	Y _n	$\sqrt{X_{n+1}^2 + Y_{n+1}^2}$	距 离
	X30	55954.464	72961.850	-674897.112500	0.48
	C30	55954.933	72961.985	304762.211345	10.69
	PL29	55950.287	72971.620	414697.716460	3.86
	PL28	55049.250	72975.365	102749.913920	1.38
	PL19	-55948.878	72976.698	369899.185606	2.33
	PL00	-55048.743	72679.026	-19631.357694	1.94
	PL01	-55049.148	72980.925	-73199.867775	1.77
	PL02	-55049.746	72982.599	-127354.632555	1.73
	PL03	-55950.893	72983.906	179613.392666	2.00
	PL04	-55952.207	72985.414	306100.826315	4.39
	PL109	-55955.087	72988.735	-154683.129465	0.90
	X1514	-55954.326	72989.222	686390.634698	13.43
	K7	-55945.693	72978.933	10071.092754	19.20
			倍 面 积	67.658574	
			面 积	33.8282970	
		地 带	33.82	m	

400.7786550	m
-------------	---

電子系準点(与点)連續連續

点 名	入 座 数	Y 座 数
松 江	-62441.805	80988.396
松 江 2	-56106.704	68530.547
松 江 3	-47000.047	8804.128

系直座標系

測量年月日 平成25年 3月 7日

五五五

田 康クリート機

☒ プラスチック板[illegible]

④ 引服点

IN. 3	-55951.590	72967 779	真雄紙
-------	------------	-----------	-----

IN. 7	-55033. 951	72080. 698	其他版
-------	-------------	------------	-----

作者

土地家屋調査士

(平成25年3月8日作成)

申請人

西江市長

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成12年4月26日

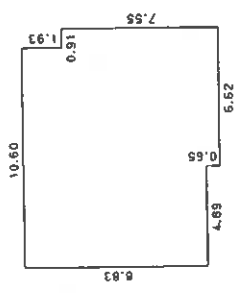
S・田 年々月日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	934番
建物の所在	松江市西長江町字湖井934番地

4035237

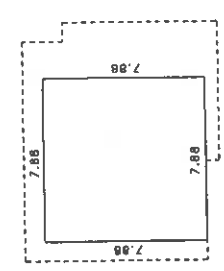
各階平面図



1 階

求積表

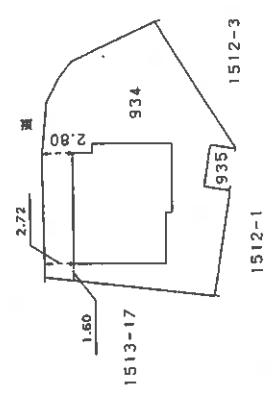
イ)	4.89 x 8.83 =	43.1787
ロ)	5.71 x 9.48 =	54.1308
ハ)	0.91 x 7.55 =	6.8705
計		104.1800
床面積		104.18 m ²



2 階

求積表

イ)	7.88 x 7.88 =	62.0944
床面積		62.09 m ²



地図番号 に10-9

(定額等)

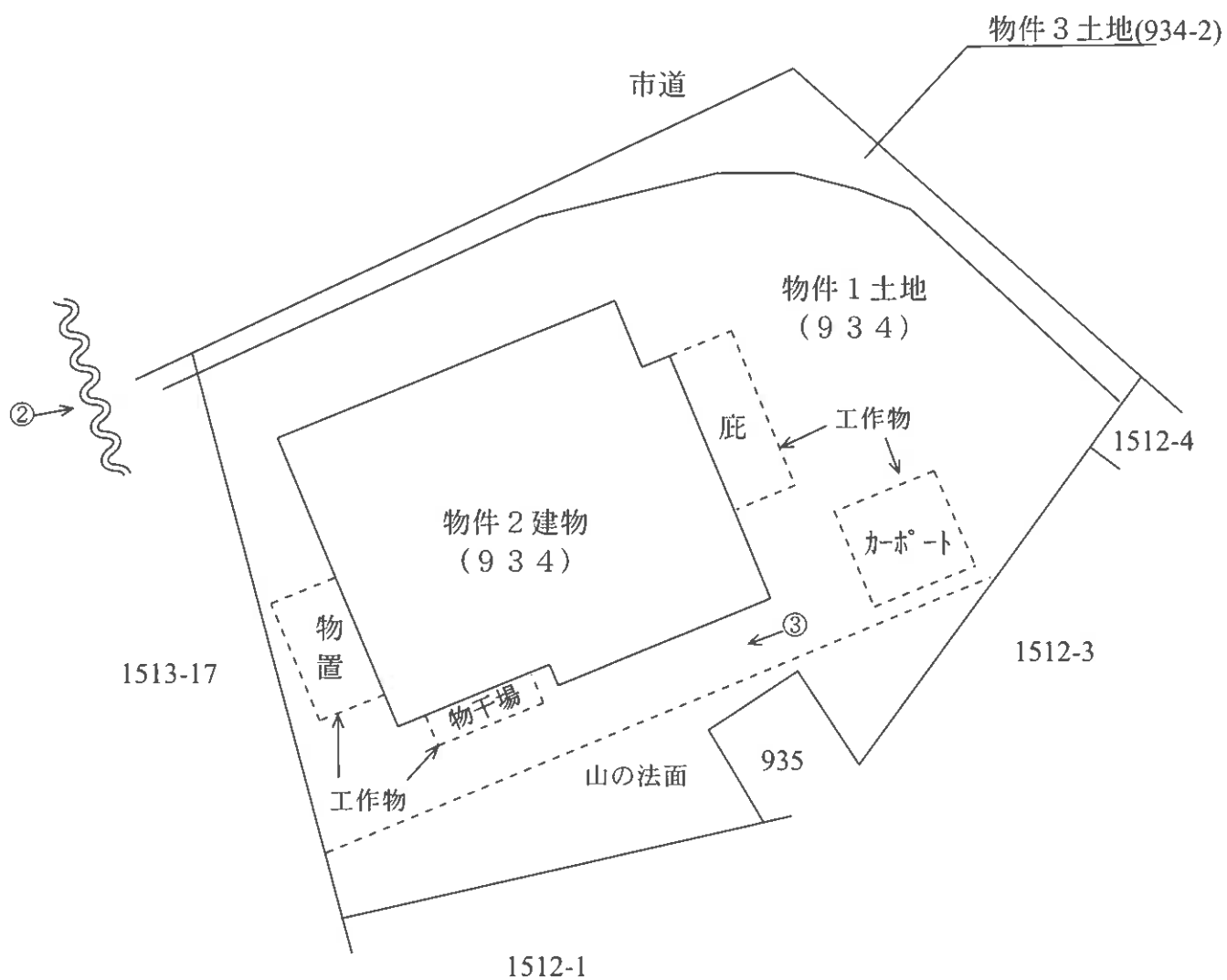
(日属電12)

作製者	土地調査士 家園	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	----	-------

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）

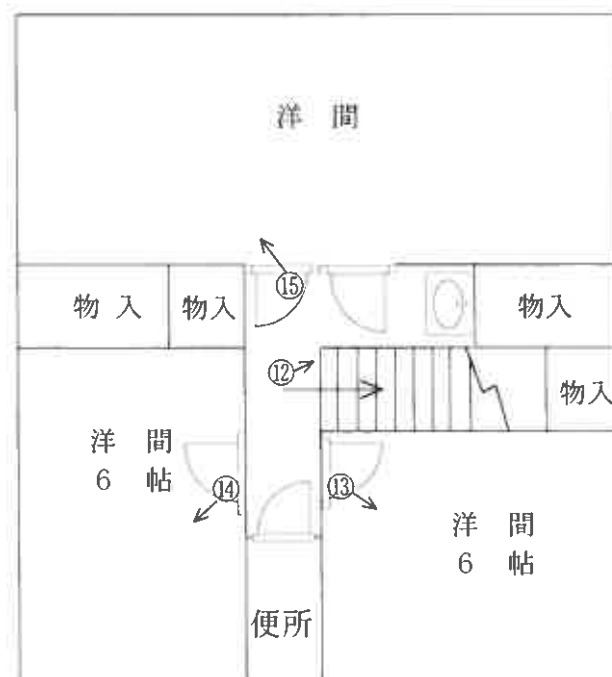
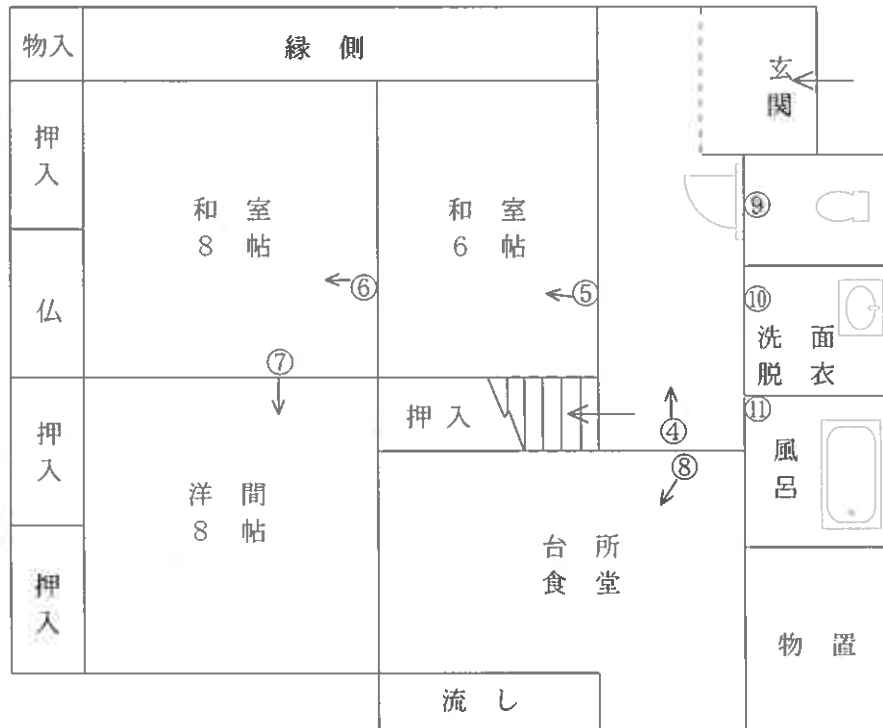
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。



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。

物件 2 建物



○=写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3

物件1土地の一部は、山の法面になっている。



写真4

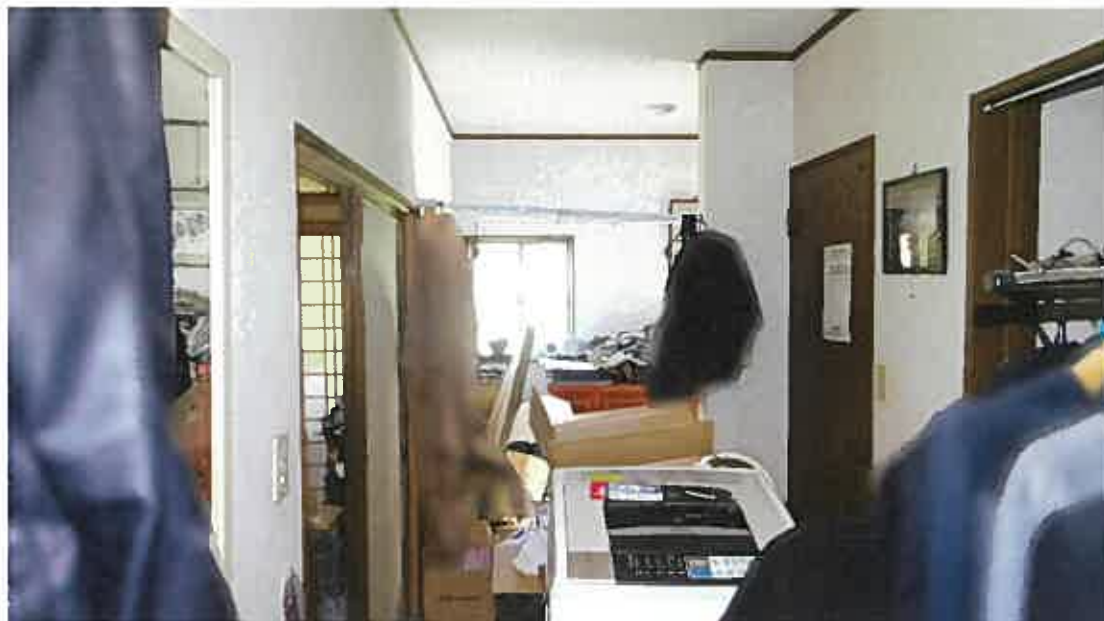


写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10

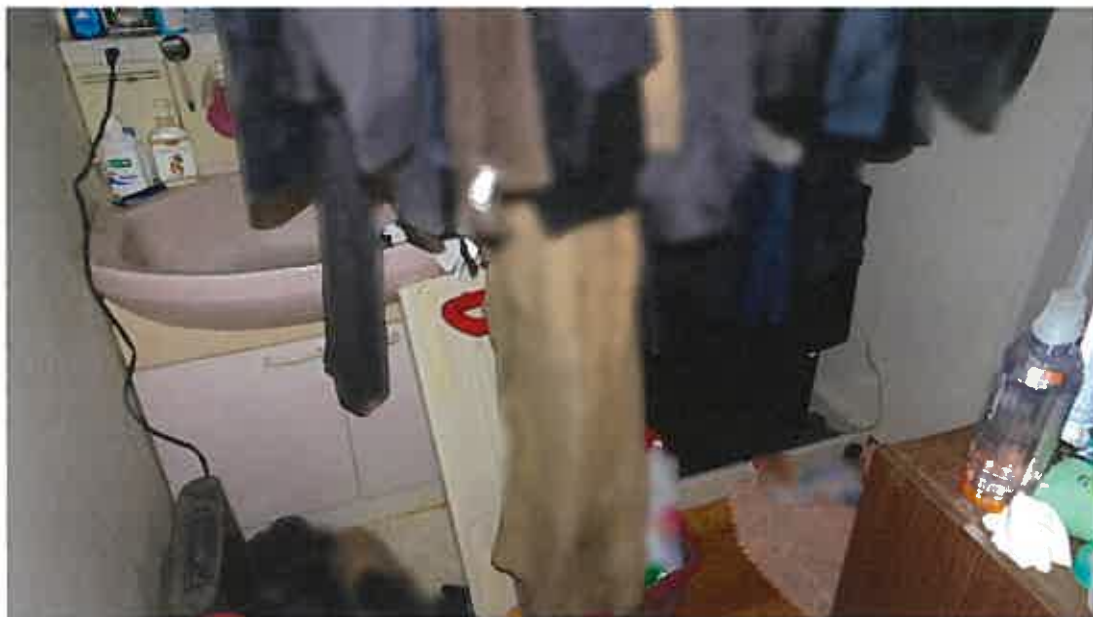


写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



令和6年9月24日
鑑第1240902号
令和6年(ケ)第13号
令和6年9月1日現地調査
令和6年9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

大野 豪俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,155,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金660,000円
物件2(建物)	金2,490,000円
物件3(土地)	金5,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件3まで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合計価格である。
- 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出来ないこと、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 地 積	松江市西長江町字油井 934番 宅地 366.95㎡	左記に同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松江市西長江町字油井934番地 934番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 104.18㎡ 2階 62.09㎡	左記に同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積	松江市西長江町字油井 934番2 宅地 33.82㎡	公衆用道路
番号	特記事項		
1・2・3	特記事項なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	一畑電車「長江」駅の北方約1.9km・道路距離	
付 近 の 状 況	松江市湖北地区の郊外にあつて、山間に農家住宅が点在する地域である。 標準的使用は、300㎡から500㎡程度の戸建住宅地である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	-
	建ぺい率	-
	容積率	-
	防火規制	なし
	その他規制等	土砂災害警戒区域(土石流・地すべり)
画 地 条 件	地積 形状 間口 奥行 地勢 その他	物件1 366.95㎡ ほぼ整形画地 約 18 m 約 14 m 概ね平坦であるが、画地南端の一部に法面を含む。 特になし
接面道路の状況	道路種類	北西方 幅員約4m舗装市道 北東方 幅員約3.4m舗装市道
	高 低 差	北西方 等高～約1.7m高く接面 北東方 ほぼ等高接面
	接面関係	角地
土地の利用状況等	物件1土地は、後記物件2建物の敷地等として利用されている。 隣地は、空地、山林(一部が登記地目墓地)等である。 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	※1 物件1土地は、長期間に亘り戸建住宅等の敷地として利用されており、過去にも有害物質使用特定施設に該当する建物の敷地として利用されていた経緯は確認できなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと考えられるが、汚染の有無についての厳密な判断については、専門調査機関による土壤汚染調査を行う必要がある。 ※2 物件1土地には、底、カーポート、物置、物干場といった複数の工作物が存しているが、いずれも簡易構造で経済的耐用年数も満了しているため、市場価値は認められないものと判断した。 ※3 松江市まちづくり文化財課での聞き取り調査により、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認した。	

1-2 土地の概況及び利用状況等(物件3)

位 置 ・ 交 通	一畑電車「長江」駅の北方約1.9km・道路距離	
付 近 の 状 況	松江市湖北地区の郊外にあつて、山間に農家住宅が点在する地域である。 標準的使用は、300㎡か500㎡程度の戸建住宅地である。	
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 その他規制等	都市計画区域外 - - - なし 特になし
画 地 条 件	地積 形状 短辺 長辺 地勢 その他	物件3 33.82㎡ 带状画地 約 0.5m～3m 約 32 m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	物件3自体が、市道認定された公衆用道路の一部である。	
土地の利用状況等	物件3土地は、市道の一部として不特定多数の通行の用に供されている。 隣地は、宅地等である。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 : なし ガス配管 : なし 下水道 : なし (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	※1 物件3土地は、長期間に亘り市道の一部として利用されており、過去にも有害物質使用特定施設に該当する建物等の敷地として利用されていた経緯は確認できなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと考えられるが、汚染の有無についての厳密な判断については、専門調査機関による土壤汚染調査を行う必要がある。 ※2 松江市まちづくり文化財課での聞き取り調査により、物件3土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認した。	

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12年4月21日 新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 10年程度 増築時期(登記) なし
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り、竿縁天井等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 特になし その他 : なし
床面積(現況)	1階 104.18㎡ 2階 62.09㎡ 延 166.27㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の添付図面の通り
品 等	普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り
特記事項	※ 使用資材は普通程度であるが、維持管理の状態に劣るため、経年以上の減価が生じている。 また、山間の農家集落に所在しており、不動産市場での流通性に劣るため、経済的減価が大きい建物である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・物件3 (土地)

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	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	5,600	0.89	366.95	1.00	1,829,000円
3	5,600	0.05	33.82	-	9,000円

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価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、標準価格を査定した。

地価公示 松江-38

<物件1・物件3>

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格 $a \times b \times c \times d \div e$
11,000円/㎡	$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{196}$	5,600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: 土 0 (必要なし 土 0 %)

◇地域格差: 街路条件、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対象物件の個別的要因

<物件1>

角地	1.02
現況法面を含む	0.90
登記地目基地に隣接	0.97
相乗積	0.89

<物件3>

現況公衆用道路	0.05
相乗積	0.05

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 周辺環境との適合状況、建物老朽化の程度などを総合的に勘案して判定した。

② 物件2(建物)

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	163,000	166.27	0.126	3,415,000

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
24 年	10 年	34 年

残価率	観察減価
3 %	60 %

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)＝ 0.126

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ	建物帰属割合 ウ	敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,829,000	40% 法定地上権	100% 物件2	732,000

イ 敷地利用権割合： 法定地上権が成立する場合に該当するものと判断し、地域の実情等も考慮した法定地上権割合として40%を採用した。

ウ 建物帰属割合： 建物の配置状況等から、物件2の敷地として利用されている部分の割合を上記の通り判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 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	1,829,000	- 732,000	1.00	1.00	0.60	660,000
2	3,415,000	+ 732,000	1.00	1.00	0.60	2,490,000
3	9,000	± 0	1.00	1.00	0.60	5,000
一括価格(合計)						3,155,000

ウ 占有減価： 必要なし

エ 市場性修正率： 修正の必要性なしと判断した。

オ 競売市場修正率： 「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・公示価格〔松江-38〕

所 在:松江市東長江町456番(宅地)
価 格:11,000円/㎡
位 置:一畑電車「長江」駅から道路距離約750mに位置する
価格時点:令和6年1月1日
地 積:467㎡
供給処理施設: 水道・下水
接面街路:西方4.5m市道、北方側道に接面
用途指定等:市街化調整区域(建ぺい率70%, 容積率200%)
地域の概要:農家住宅等がみられる農地が多い住宅地域

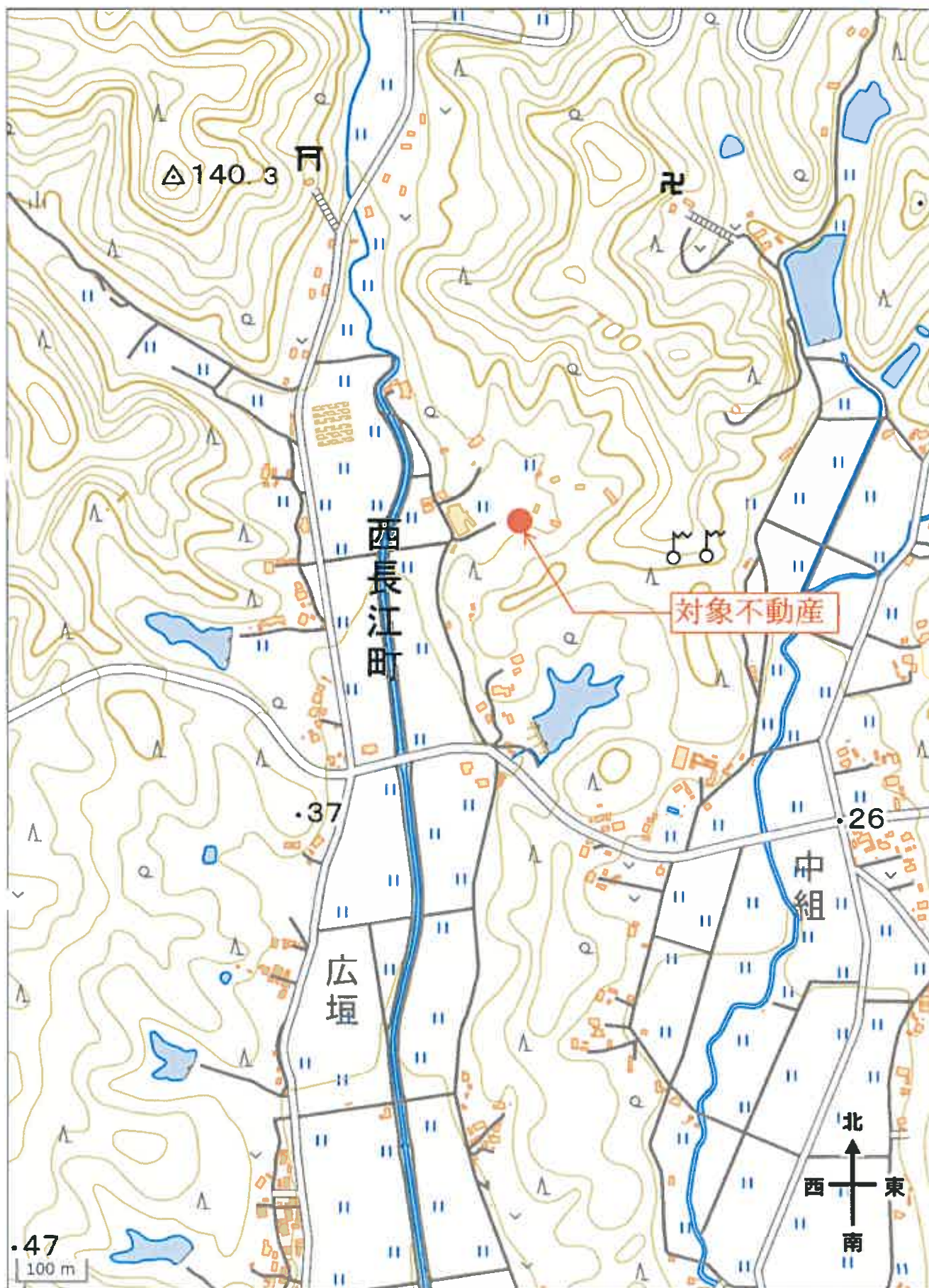
2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	1,067,824 円	(1㎡当たり	2,910 円)
	課税面積	366.95 ㎡	
物件2	2,640,366 円	(1㎡当たり	15,880 円)
	課税面積	166.27 ㎡	
物件3	0 円	(1㎡当たり	0 円)
	課税面積	33.82 ㎡	

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 附属資料の表示

- 1 受命物件の付近地図〔国土地理院ウェブサイト(電子国土web)の地図〕
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面(法務局備付)



934-2
1513-21
1512-4
1521-5



別図



A 西長江町

請求部	所在	松江市西長江町字油井				地番	934番			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和54年3月25日		補記事項		

A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)

S.12年4月26日登記

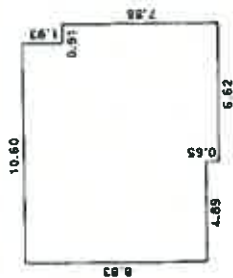
建物図面

各階平面図

家屋番号	934番
建物の所在	松江市西長江町宇油井934番地

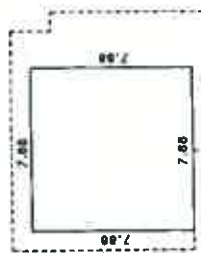
4035237

1 階

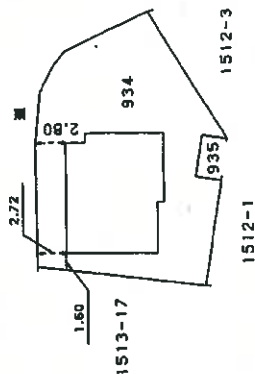


求積表	
1) 4.89 x 8.83 =	43.1787
2) 5.71 x 9.48 =	54.1308
3) 0.91 x 7.55 =	6.8705
合計	104.1800
床面積	104.18 m ²

2 階



求積表	
1) 7.88 x 7.88 =	62.0944
床面積	62.09 m ²



地図番号 に10-9

(正縮率)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(8画増12)

A3からA4相当に縮小複写 (縮小率約70%)

これは、法務局備付の図面に記載されている図面の写しである。
現状については、「現況調査報告書」の土地建物位置関係図を参照のこと。