

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月12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 8年 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月13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 8年 7月30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 8年 7月14日 午前10時00分から 令和 8年 7月14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 8年 6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 雲南市木次町里方
地 番 787番15
地 目 宅地
地 積 1451.99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 雲南市木次町里方787番地15
家屋 番号 787番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 151.14平方メートル
2階 42.51平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.13平方メートル
2階 29.13平方メートル
符 号 2
種 類 車庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 36.00平方メートル



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 8年 4月17日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

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】

本件債務者B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 雲南市木次町里方
 地 番 787番15
 地 目 宅地
 地 積 1451.99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 雲南市木次町里方787番地15
 家屋 番号 787番15
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 151.14平方メートル
 2階 42.51平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫・倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 29.13平方メートル
 2階 29.13平方メートル
- 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 36.00平方メートル



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7年(ヌ)第 13号
令和7年12月23日受理
令和8年 2月10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 雲南市木次町里方
地 番 787番15
地 目 宅地
地 積 1451.99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 雲南市木次町里方787番地15
家屋 番号 787番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 151.14平方メートル
2階 42.51平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.13平方メートル
2階 29.13平方メートル
符 号 2
種 類 車庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 36.00平方メートル



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



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	雲南市木次町里方787番地15 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A、B、C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物 <input type="checkbox"/> 登記あり <input type="checkbox"/> 未登記	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(B、C) <input type="checkbox"/> 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 Aは占有していないとみられる。 <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			
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 checked="" 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		

(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
<p>■ B (債務者兼共有者)</p>	<p>本件建物にはCと住んでいます。Aは施設に入っています。 本件建物に雨漏りや不具合はありません。 本件建物はオール電化住宅です。 太陽光発電パネルをつけたのはどのくらい前かよく覚えていませんが、10年以上経っていることは間違いありません。リースではありません。支払いの残債もありません。 お堂は、私の家で観音様を祀っているものです。ここはダムで移転した団地です。昔、私達の家で祀っていたものをここに移したのです。 附属建物符号1の屋根に太陽熱温水機がありますが、ずっと使っていません。 裏庭では家庭菜園をしています。</p>

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

本件土地の北側は擁壁があり、高さは約3.5mくらいある。

(接道)

本件土地東側は、幅員約5.6m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。

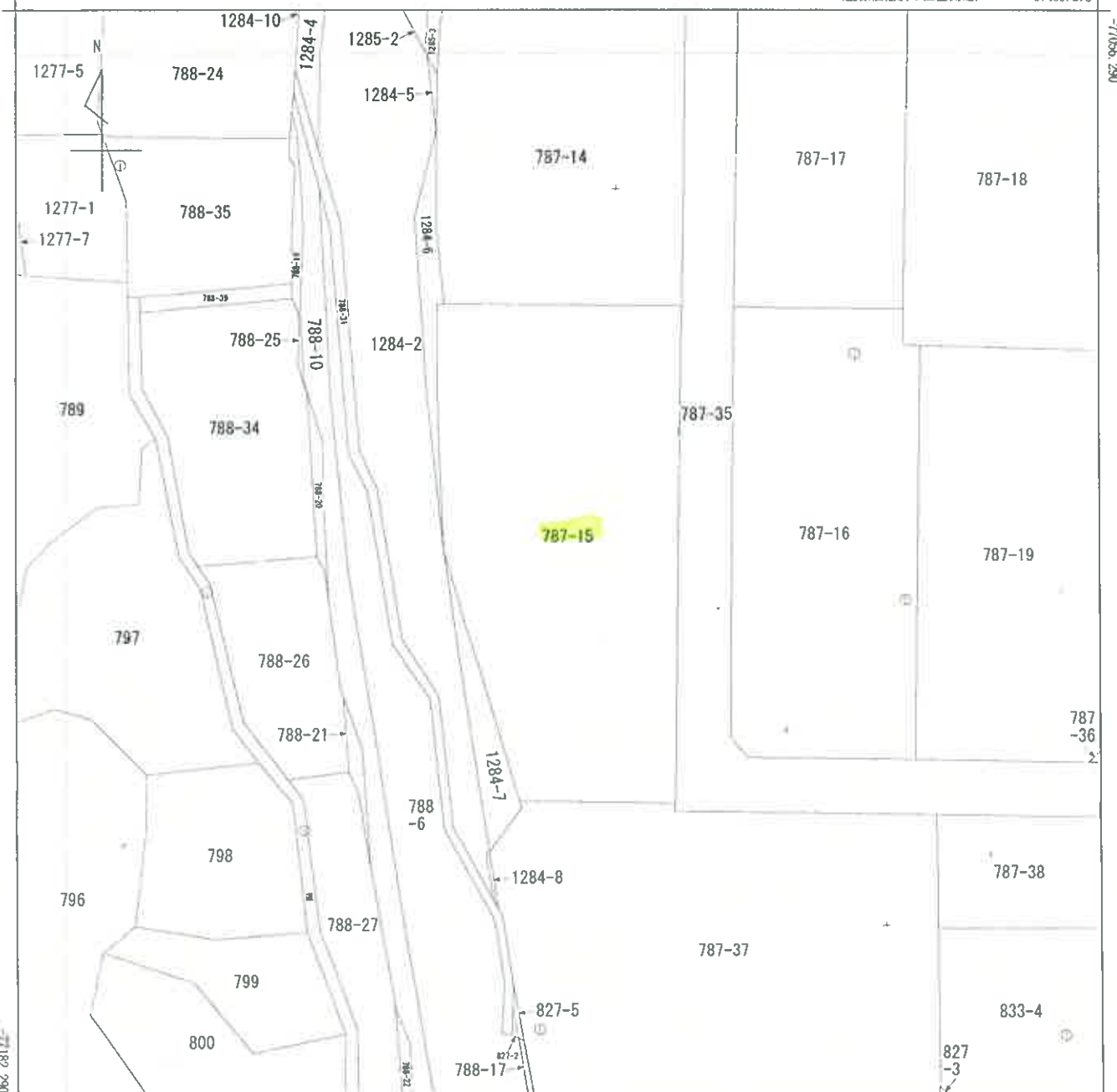
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R7年12月24日(水) 9:00 ~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
同日 16:15 ~16:35	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
R8年1月31日(土) 9:45 ~10:50	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)		

(座標値種別：図上測定)

+67469.273



-71056.290

787-36

+67364.273

(座標値種別 図上測定)

地番区域見出	木次町里方
--------	-------

請求部分	所在	雲南市木次町里方			地番	787番15			
出力尺縮	1/500	精度区	乙一	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40年2月			備付年月日(原図)	平成3年3月15日		補記事項		

登記年月日：平成9年11月27日

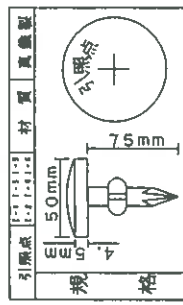
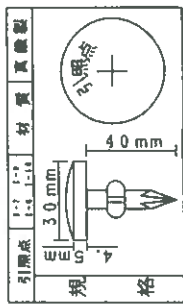
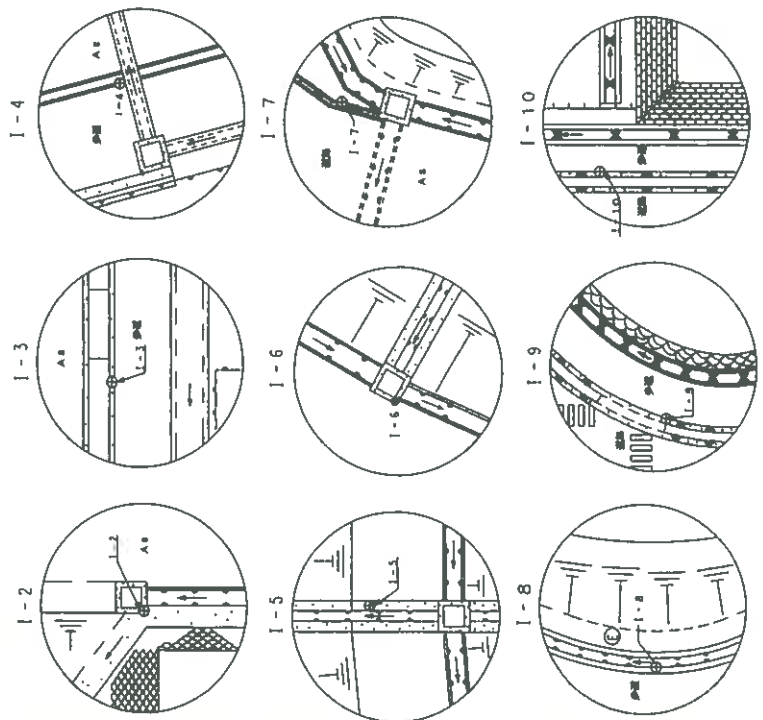
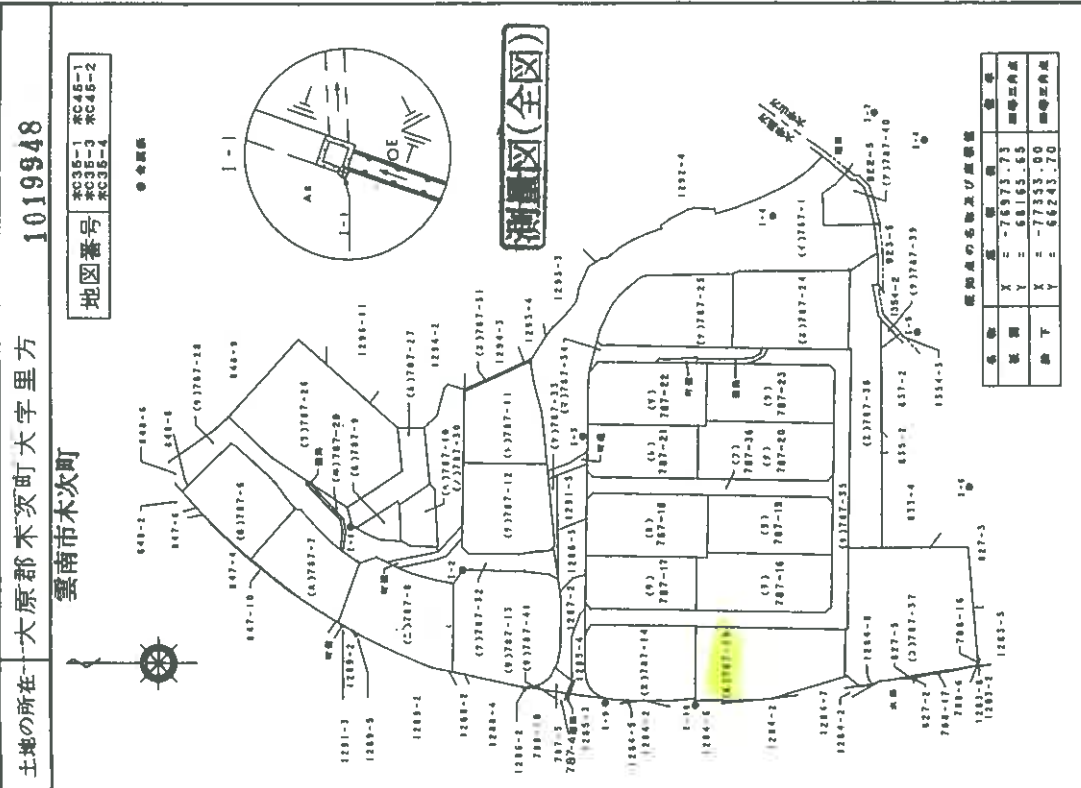
787-1, 787-6 ~ 787-42

土地所在図
土地横測量図 (1/45)

地787-1番
787-1
787-6 ~ 41

土地の所在 大原郡木次町大字里方
雲南市木次町
1019948

地図番号
RC38-1 RC45-1
RC38-3 RC45-2
RC38-4



申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1/2000

(平成9年11月2日作製)

登記年月日：平成9年11月27日

平成9年11月27日登記
地積測量図(4/45)

地番 787-1

土地の所在 大原郡木次町大字里方
雲南市木次町

1019951

測量区画番号	面積	測量区画番号	面積
43787-1	3786.3084345	43787-32	426.1141855
43787-2	399.701420	43787-33	68.8284215
43787-3	315.633120	43787-34	337.2203885
43787-4	271.7431135	43787-35	1432.893165
43787-5	234.2878888	43787-36	586.1963570
43787-6	273.338345	43787-37	2375.0872590
43787-7	123.217210	43787-38	1319.939130
43787-8	163.786665	43787-39	34.0251700
43787-9	176.509290	43787-40	283.7821820
43787-10	145.973160	43787-41	3.843360
43787-11	123.818850	合計	36122.5297705
43787-12	845.953375	面積	36122.52
43787-13	132.426490		
43787-14	1063.7182165		
43787-15	1146.846365		
43787-16	857.357178		
43787-17	1073.788385		
43787-18	1078.850245		
43787-19	1326.203745		
43787-20	1256.1659765		
43787-21	2308.473330		
43787-22	464.1128155		
43787-23	608.663835		
43787-24	317.4488310		
43787-25	680.032260		
43787-26	22.1087535		
43787-27	426.1141855		
43787-28	68.8284215		
43787-29	337.2203885		
43787-30	1432.893165		
43787-31	586.1963570		
43787-32	2375.0872590		
43787-33	1319.939130		
43787-34	34.0251700		
43787-35	283.7821820		
43787-36	3.843360		
43787-37	36122.5297705		
43787-38	36122.52		

作製者	申請人	縮尺
		1/

(平成9年11月28日作製)

登記年月日：平成9年11月27日

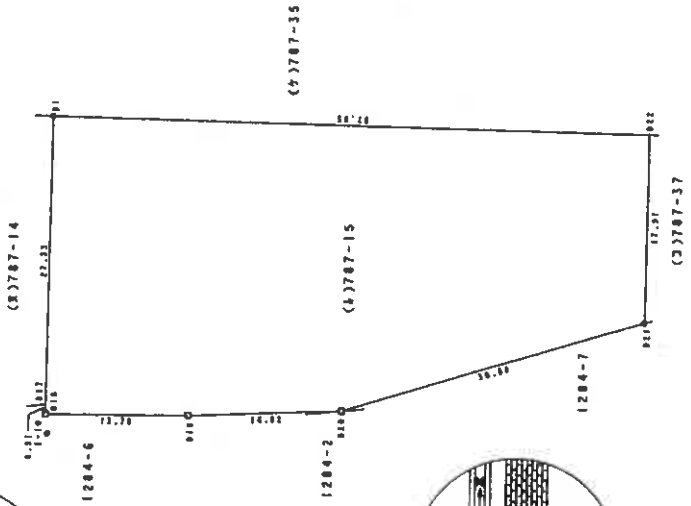
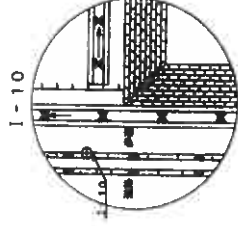
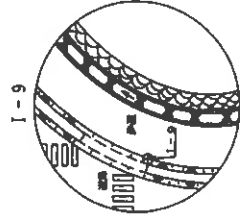
平成9年11月27日
地積測量図(14/45)

地番 787-15
土地の所在 大原郡本次町大字里方
雲南市本次町

1019961

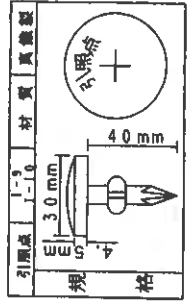
地図番号 水C45-1

- プラスチック板
- 鉄筋コンクリート
- 鉄筋コンクリート(柱・梁)
- ◎ 基礎



点	X0	Y0	X1 (Vn+1-Vn-1)	面積
1	-77416.296	67649.642	1451537.049269	17.91
2	-77416.487	67649.631	2019118.451773	30.58
3	-77417.158	67649.583	741269.343567	14.47
4	-77412.136	67642.174	31163.033371	13.18
5	-77413.174	67642.676	-88888.745848	0.91
6	-77410.154	67643.584	-2106278.638174	27.33
7	-77410.911	67640.911	-1048877.744964	57.45
8	-77410.911	67640.911	2395.894637	0.00
9	-77410.911	67640.911	1451.971110	0.00
10	-77410.911	67640.911	1451.971110	0.00

点	X	Y	Z	面積
1-9	-77394.037	67641.757	1451.971110	14.924
1-10	-77428.950	67640.973	1451.971110	28.518



製作者	(平成9年11月1日 2B作製)	申請人	1/500
		縮尺	500

登記年月日：平成10年1月14日

S.10年1月14日登記
建物区画
各階平面図

各階平面図

家屋番号 787-15

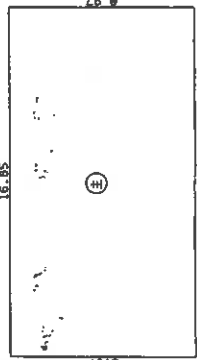
建物の所在 大塚郡未次町大字里方787番地15
箕南市木次町

木C45-1

4004327

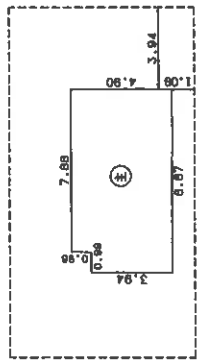
求積表

9.97 x 16.85 = 168.48
合計 168.48
床面積 168.48 ㎡



求積表

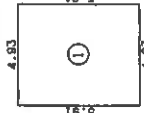
0.96 x 7.88 = 7.5648
3.84 x 8.97 = 34.4528
合計 42.0176
床面積 42.02 ㎡



求積表

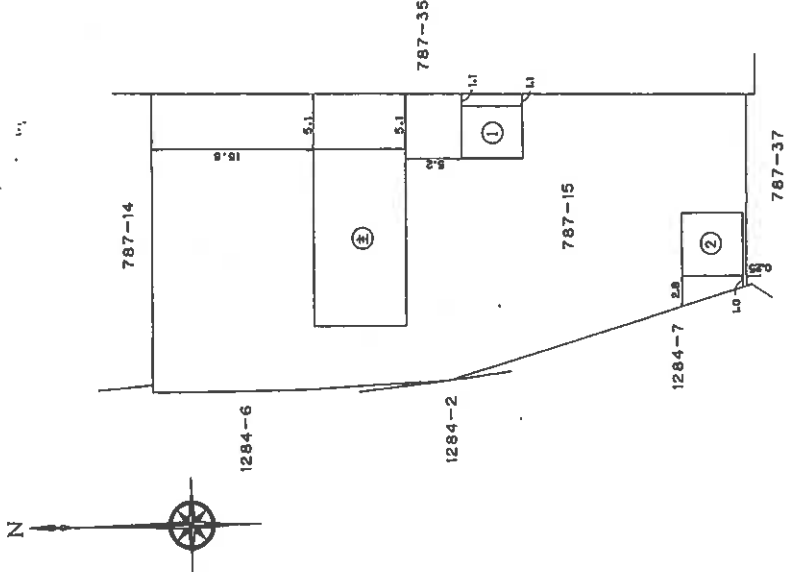
5.91 x 4.93 = 29.1363
合計 29.1363
床面積 29.14 ㎡

1・2階同型



求積表

6.00 x 6.00 = 36.0000
合計 36.0000
床面積 36.00 ㎡



(日積算12)

作製者 土地調査士 家原 [redacted]
平成10年1月13日(作製)

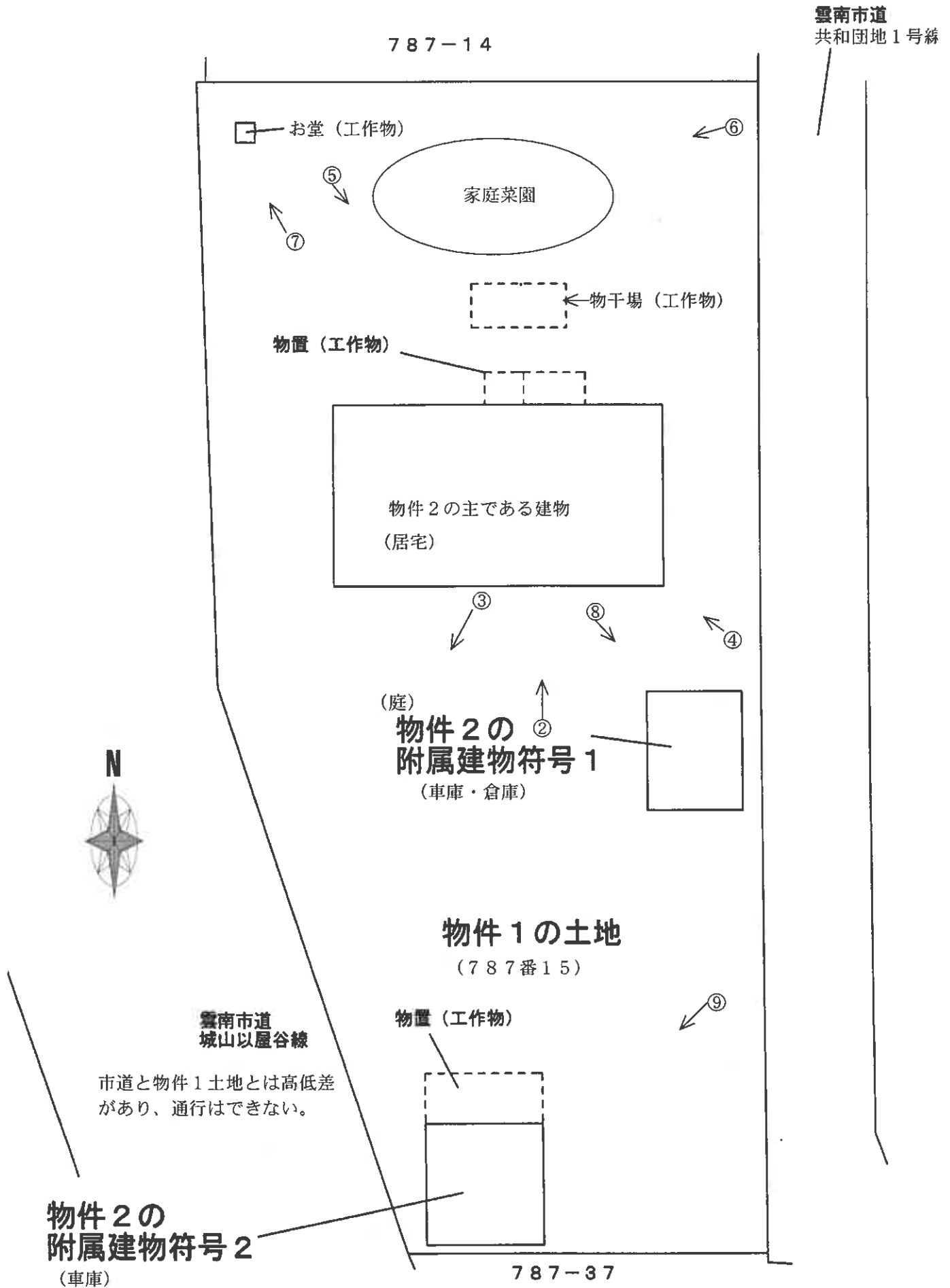
縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

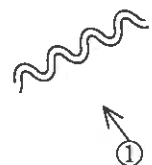
(基準書)

土地建物位置関係図（見取図）

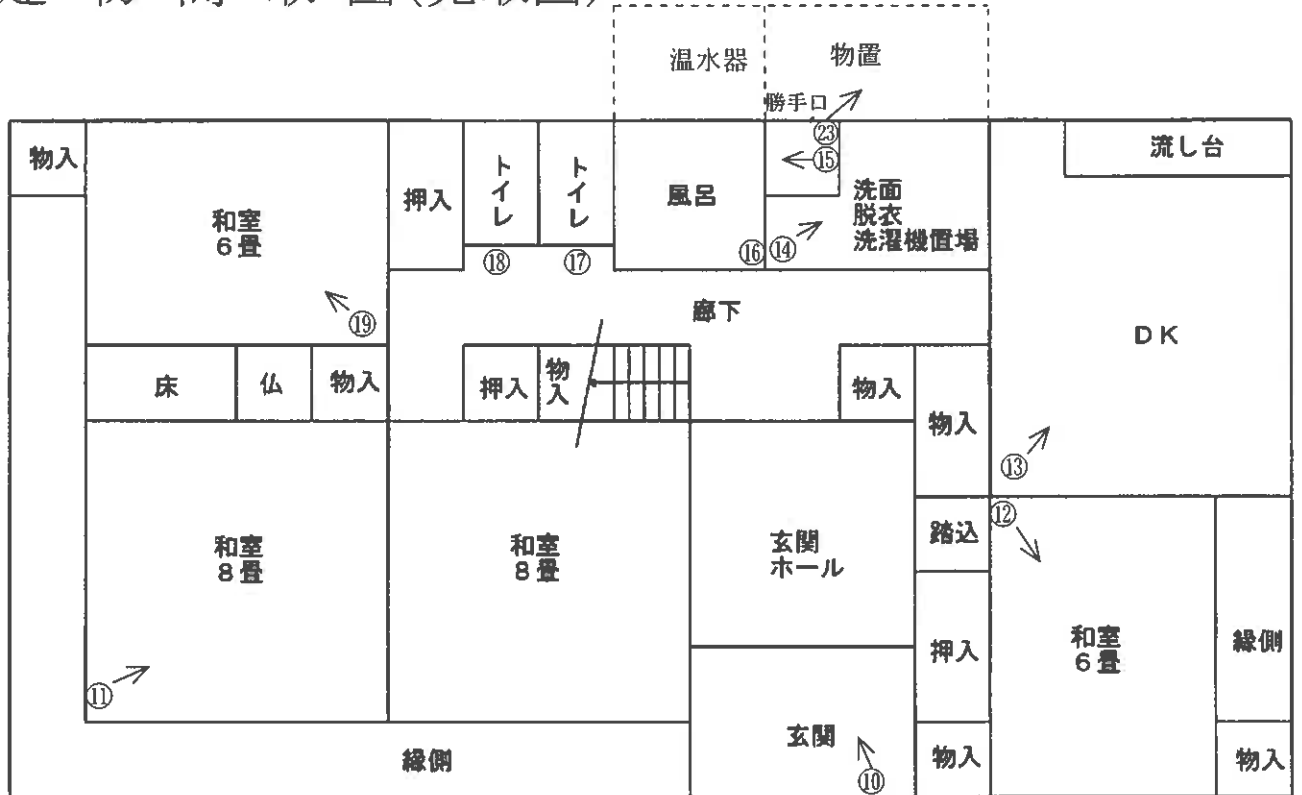


本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

○=写真番号, 撮影位置



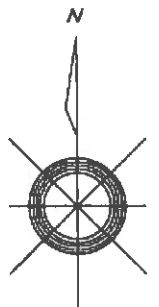
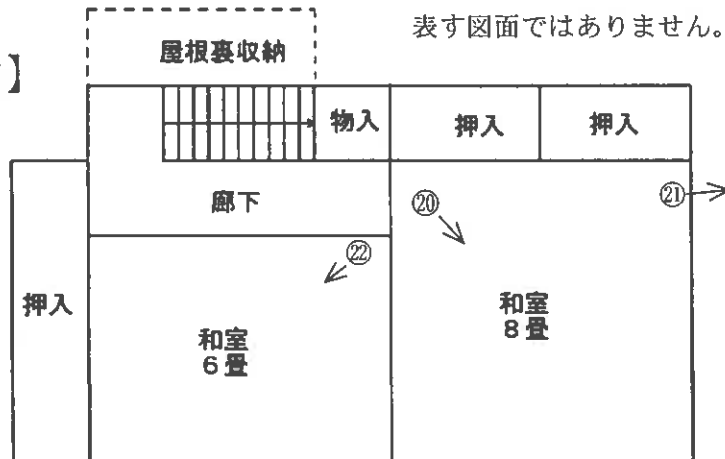
建物間取図(見取図)



1階

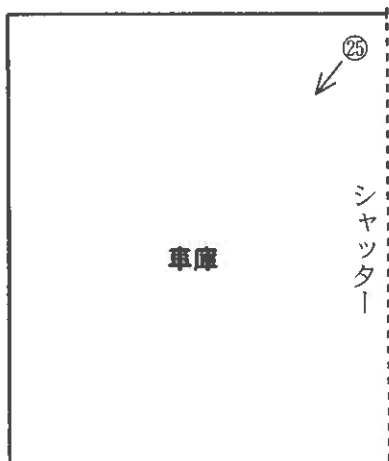
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

【主である建物】

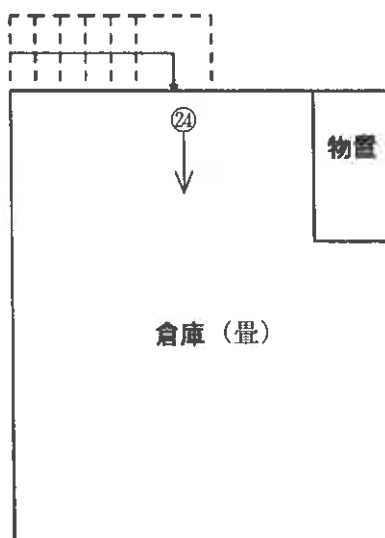


2階

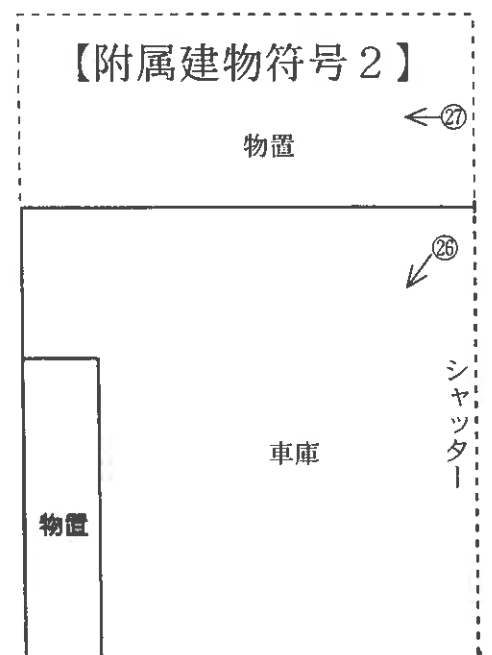
【附属建物符号1】



1階



2階 (12 枚目)



○=写真番号, 撮影位置

写真4

主である建物(居宅)



写真5

主である建物(居宅)



写真6

—主である建物(居宅)



写真7

お堂(観音様)



写真8

附属建物符号1
(車庫・倉庫)



写真9

附属建物符号2(車庫)



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15
太陽光発電パネル
のコントローラー



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21

点検口からの屋根裏



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



令和7年(又)第13号
令和8年1月31日現地調査
令和8年2月16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 9,530,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,000,000円
物件2(建物)	金 4,530,000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 地 積	雲南市木次町里方 787番15 宅地 1451.99㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 (附屬建物) 符 号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	雲南市木次町里方787番地15 787番15 居宅 木造瓦葺2階建 1階 151.14㎡ 2階 42.51㎡ 1 車庫・倉庫 木造瓦葺2階建 1階 29.13㎡ 2階 29.13㎡ 2 車庫 木造瓦葺平家建 1階 36.00㎡	同 左
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「木次」駅の北東方・約1.5km(徒歩約19分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	丘陵地に造成された住宅団地地域であり、標準的使用は幅員5.6mの市道に面する600㎡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 用途指定なし 70% 200% — 土砂災害警戒区域(急傾斜)
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	1451.99㎡ ほぼ台形 間口約58m、奥行約28m ほぼ等高
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側 幅員約5.6m舗装市道 道路より0～約3.5m高い 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件2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	<ul style="list-style-type: none"> ・西側には幅員約12mの市道が通っているが、高低差もあり東側からのみ道路への出入りを行っていることから中間画地として評価をおこなう。 ・工作物として、主たる建物に接する物置、附属建物符合2に接する物置、土地の北方にお堂と物干場があるが、いずれも市場価値は無く、評価上は考慮外と判断した。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地登記簿、周辺の利用状況等から、土壤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9年9月11日 新築 経過年数: 28年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : 板貼等 床 : 畳等 設 備 : 電気、衛生、給排水、太陽光発電パネル等 そ の 他 :
床面積(現況)	1階: 151.14㎡ 2階: 42.51㎡ 延床面積: 193.65㎡
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	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電パネルの取付時期は不明であるが現在においても利用されている。 ・オール電化住宅である。

区分	附属建物符号1
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9年9月11日 新築 経過年数: 28 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 板貼等 天 井 : ボード貼等 床 : 畳等 設 備 : 電気、太陽熱温水機等 そ の 他 :
床面積(現況)	1階: 29.13㎡ 2階: 29.13㎡ 延床面積: 58.26㎡
現況用途等	現況用途 : 車庫・倉庫 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	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"> ・1階の車庫は前面市道側からの出入りとなる。2階の倉庫は外階段からの出入りとなる。 ・太陽熱温水器があるが使われていないとのことである。

区分	附属建物符号2
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9年9月11日 新築 経過年数: 28年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 板貼等 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: 36.00㎡ 延床面積: 36.00㎡
現況用途等	現況用途 : 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	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	

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	13,300	0.80	1,451.99	0.90	13,900,000

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(県) - 8

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
12,300円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	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: + 0.02 (角地 +2)

◇ 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の個別的要因

規模	0.80
相乗積	0.80

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	180,000	193.65	0.045	1,570,000
2 (附1)	100,000	58.26	0.045	260,000
2 (附2)	100,000	36.00	0.045	160,000

ウ 現価率

(主たる建物)

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
a	b	a+b		
28年	0年	28年	5%	10%

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

(附属建物符号1)

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
a	b	a+b		
28年	0年	28年	5%	10%

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

(主たる建物)

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
a	b	a+b		
28年	0年	28年	5%	10%

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

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	13,900,000	0.40	法定地上権	5,560,000

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。

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	13,900,000	-5,560,000	/	1.00	0.60	5,000,000
2	1,990,000	+5,560,000	1.00	1.00	0.60	4,530,000
一括価格(合計)						9,530,000

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 地価調査価格 [雲南(県)- 8]

所 在 : 雲南市木次町西日登164番11
価 格 : 12,300円/m²
位 置 : 木次駅 1.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 447m²
供給処理施設: 水道、下水
接 面 道 路 : 西10m国道、南側道
用途指定等: 非線引都市計画区域、1住居(60、200)
地域の概要: 農家住宅が多く、一般住宅も建ちつつある地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	17,014,418円		
	課税面積	1,451.99m ²	(1m ² 当り 11,718円)
物件2	4,228,233円		
(主)	課税面積	193.65m ²	(1m ² 当り 21,834円)
物件2	416,828円		
(附1)	課税面積	58.26m ²	(1m ² 当り 7,155円)
物件2	440,903円		
(附2)	課税面積	36.00m ²	(1m ² 当り 12,247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

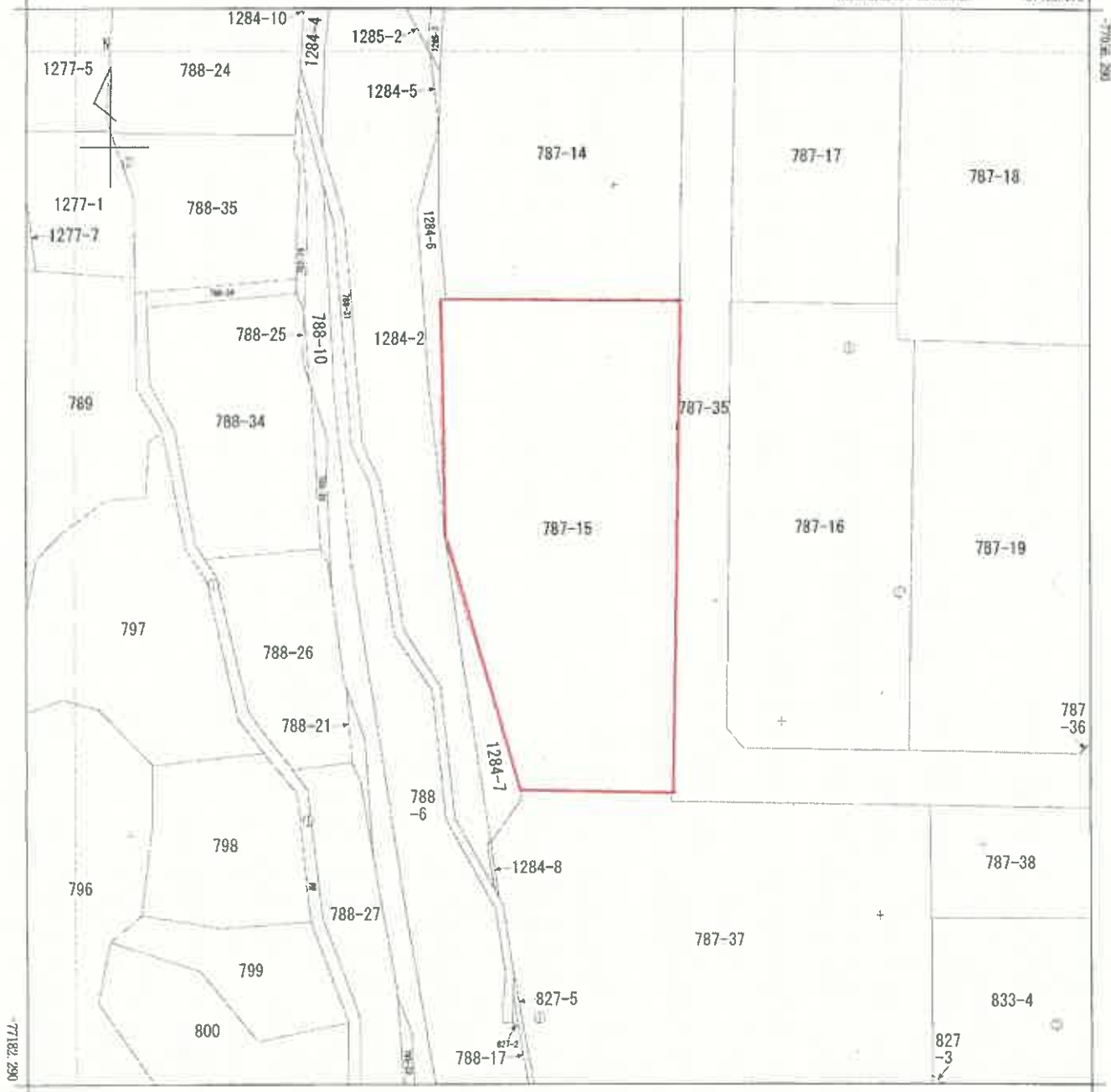
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し

以上



(座標値種別：地上測定)

+67489.273



+67364.273 (座標値種別：地上測定)

地番区域見出	木次町里方
--------	-------

請求分	所在	雲南市木次町里方			地番	787番15				
出縮	力尺	1/500	精度区	乙一	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40年2月				備付年月日(原図)	平成3年3月15日			補記事項	

請求番号：47-1
(1/1)

公図写し 縮尺70%

公用

登記年月日：平成10年1月14日

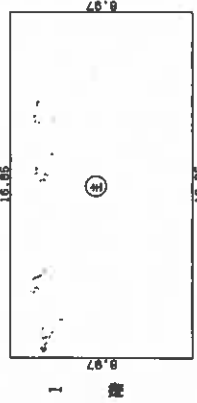
S.10年1月14日登記
建物平面図

各階平面図

家屋番号 787-15

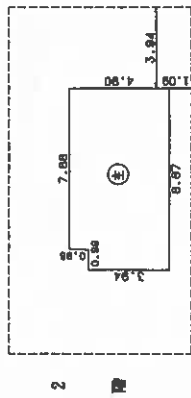
建物の所在 大塚郡未次町大字里方787番地15
雲南市木次町

水C45-1



求積表

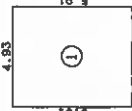
$8.97 \times 16.85 = 151.1445$
 合計 151.1445
 床面積 151.14 ㎡



求積表

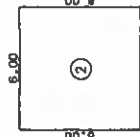
$0.96 \times 7.88 = 7.5648$
 $3.94 \times 8.87 = 34.9478$
 合計 42.5126
 床面積 42.51 ㎡

1・2階平面



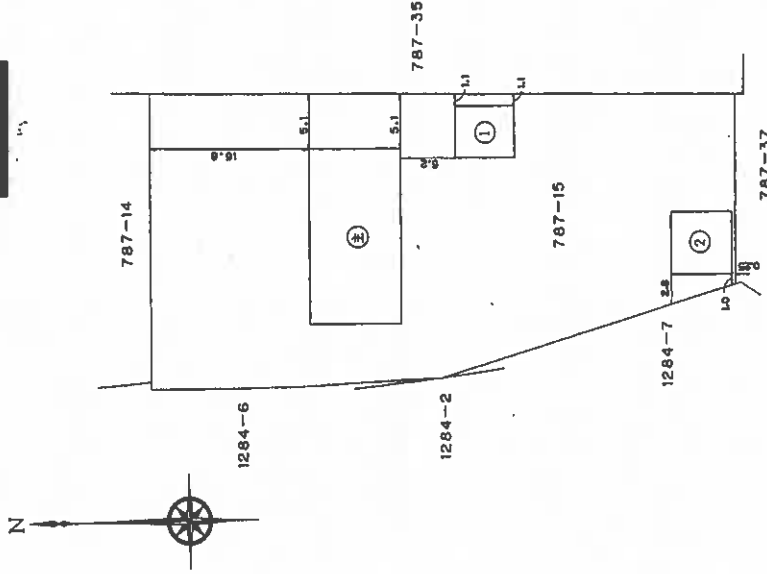
求積表

$5.91 \times 4.93 = 29.1363$
 合計 29.1363
 床面積 29.13 ㎡



求積表

$6.00 \times 6.00 = 36.0000$
 合計 36.0000
 床面積 36.00 ㎡



(日積算比)

(基準比)

作製者

平成10年1月13日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500