

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 9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10月28日 午前 9時00分から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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 8年11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 8年11月10日 午前10時00分から 令和 8年11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 8年10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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 180, 000 944, 000	一括	236, 000	50, 760	0
1	490, 000				
2	690, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 仁多郡奥出雲町三沢 |
| | 地 番 | 1 6 2 8 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 4 . 0 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 仁多郡奥出雲町三沢 1 6 2 8 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 8 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7 . 9 6 平方メートル
2 階 3 5 . 2 8 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 構 造 | 木造瓦・瓦棒葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 4 4 平方メートル
2 階 3 5 . 2 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 仁多郡奥出雲町三沢
地 番 1 6 2 8 番 2 0
地 目 宅地
地 積 3 4 4 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 仁多郡奥出雲町三沢 1 6 2 8 番地 2 0
家屋 番号 1 6 2 8 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 7 . 9 6 平方メートル
2 階 3 5 . 2 8 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・瓦棒葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 4 4 平方メートル
2 階 3 5 . 2 8 平方メートル



令和7年(ケ)第 3号
令和7年 5月 2日受理
令和7年 6月 12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 | 仁多郡奥出雲町三沢 |
| | 地 番 | 1 6 2 8 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 4. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仁多郡奥出雲町三沢 1 6 2 8 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 8 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7. 9 6 平方メートル
2 階 3 5. 2 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仁多郡奥出雲町三沢1628番地20 (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) ☐ (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(亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本土地上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			
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: 居宅 ☒ 構造: 木造瓦・瓦棒葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約144㎡ 2階 35.28㎡		
物件目録にない附属建物 ☐ 登記あり ☐ 未登記	☒ 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 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2建物 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 □使用借権 ■無権限	
占有開始時期		令和6年 6月20日 (A死亡時)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
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			
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	
Bは死亡したAと共に居住していた配偶者である。全ての相続人が相続放棄したことにより、本件物件の所有者は亡A相続財産となり、新たな使用契約がされているわけではないので、元相続人であったBには占有権限がない。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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)	私はAの妻です。本件建物にはAと居住していましたが、Aが亡くなり相続放棄後も事実上住んでいます。 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。 9年くらい前から保護猫を4匹飼っています。夏は増築した物置で飼い、冬は家の中に入れていただきますので、建具などにひっかき傷があります。 増築した物置部分は、昭和55年頃、車庫と一緒に夫が自分で造ったものです。 本件建物は、オール電化住宅です。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件建物の床は所々緩みがあり、経年の劣化がみられる。

(接道)

物件1土地は、幅員約3mの町道に接している。

(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5月7日(水) 13:10 ～13:35	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
R7年5月12日(月) 9:00 ～9:10	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年5月27日(火) 14:30 ～15:15	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)		

)

(座標値種別：図上測定)

+75121.264

-88556.173

N

地区外
942

地区外

1629-5

1629-2

道

1628-20

1628-16

1628-18

1628-15

1628-17

1628-14

1628-12

1628-23

地区外

地区外

+74996.264

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	仁多郡奥出雲町三沢				地番	1628番20			
出力縮尺	1/500	精度区分	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55年12月			備付年月日(原図)	昭和57年4月14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。

(松江地方法務局出雲支局管轄)

令和7年5月12日

松江地方法務局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(7枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

公用

登記年月日：昭和53年4月6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。

(松江地方方法務局出張支局管轄)

令和7年5月12日

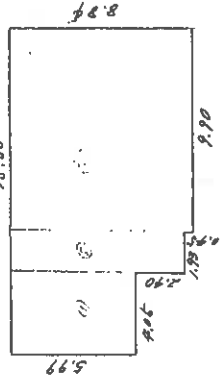
松江地方方法務局

登記官

(8枚目)

請求番号：6-2

各階平面図

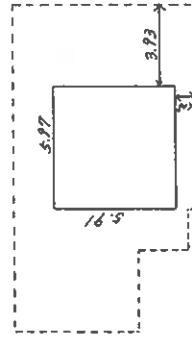


1 階

求 積

$$\begin{aligned} ① & 5.99 \times 4.05 = 24.2595 \\ ② & 8.39 \times 1.93 = 16.1927 \\ ③ & 9.90 \times 8.84 = 87.5160 \\ & \hline & 127.9682 \end{aligned}$$

床面積 127.96 m^2



2 階

求 積

$$5.97 \times 5.97 = 35.6449$$

床面積 35.28 m^2

(日欄連12)

⑤・H53年4月6日登記

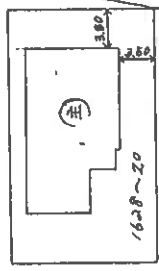
面図

家屋番号 1628~20

建物の所在 仁多郡和歌山大字三沢 1628番地20
仁多郡奥出雲町

5002447

1628~11



1628~11

1628~11

道路

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和53年3月25日作製

富士会連合会用紙

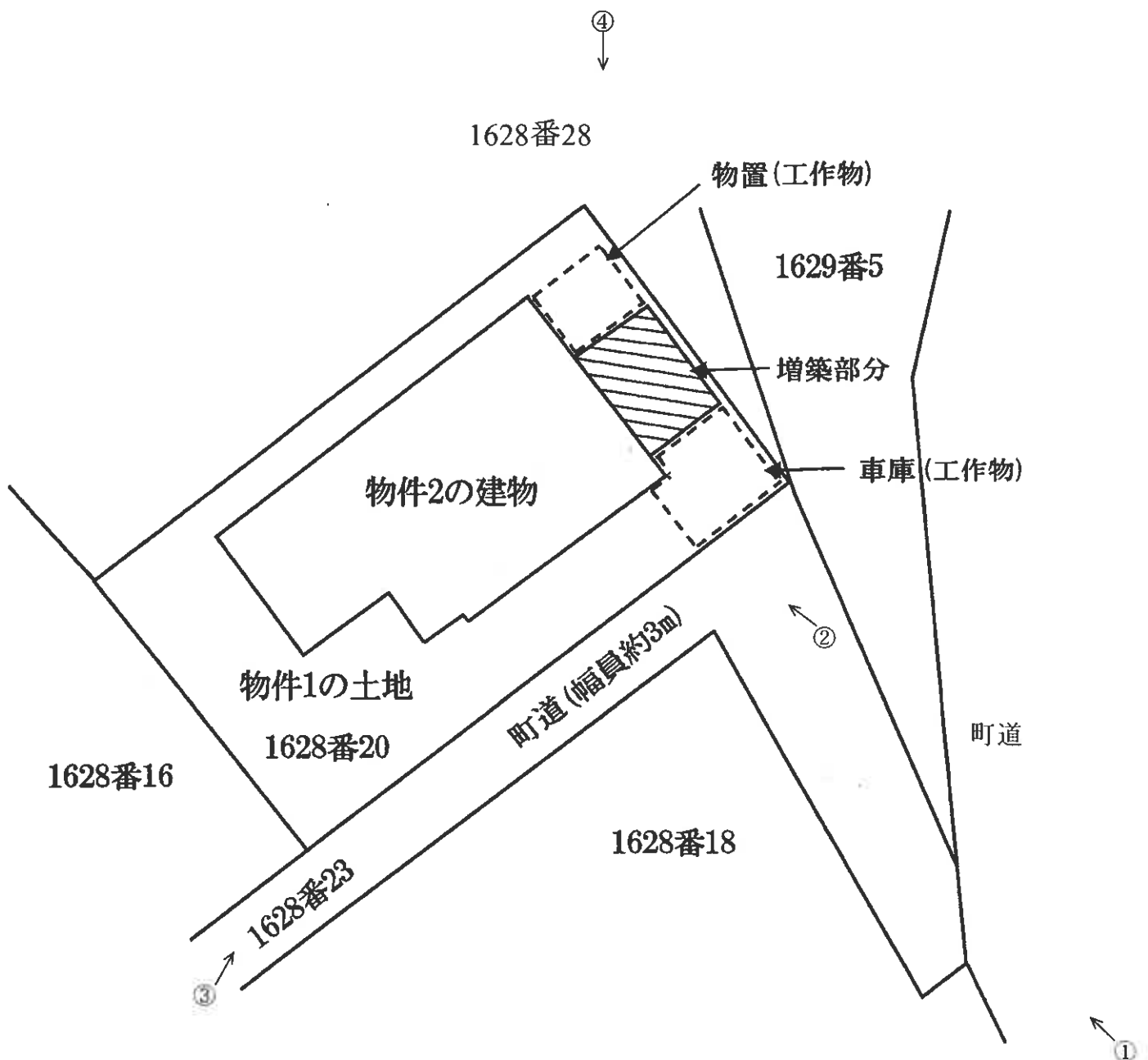
作製者 土橋 誠士郎

申請人

(日

土地建物位置関係図（見取図）

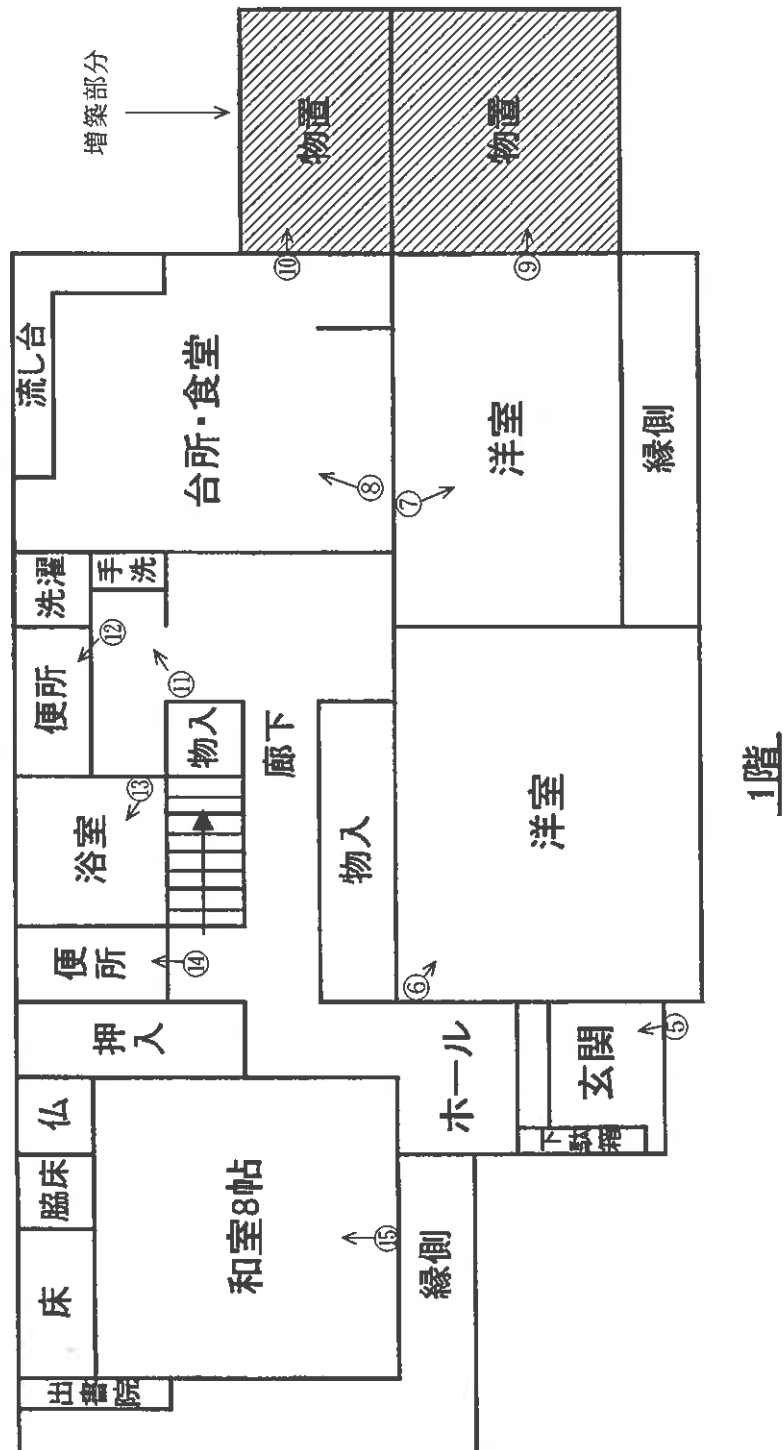
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。



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



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



令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 日 評 価
令和 8 年 7 月 9 日 補充評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書（補 充）

評価人 不動産鑑定士

中 村 裕 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 490,000 円
物件2(建物)	金 690,000 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

従前の評価における諸条件を前提として、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出が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 番 地 目 地 積	仁多郡奥出雲町三沢 1628番20 宅地 344.02㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	仁多郡奥出雲町三沢 1628番地20 1628番20 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 127.96㎡ 2 階 35.28㎡	同 左 現況構造は木造瓦・瓦棒葺2階建、 現況床面積は1階 約144㎡・2階 35.28㎡である。
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 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	10,600	1.00	344.02	0.90	3,280,000

ア 標準画地価格：

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した。

地価公示 奥出雲 - 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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
10,900円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	10,600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： 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

道路幅員	0.98
方位	1.02
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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	179.28	0.045	1,450,000

ウ 現価率：

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
48 年	0 年	48 年	5 %	10 %

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)＝ 0.045

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	3,280,000	0.40	法定地上権	1,310,000

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	3,280,000	- 1,310,000		1.00	0.25	490,000
2	1,450,000	+ 1,310,000	1.00	1.00	0.25	690,000
一括価格(合計)						1,180,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

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。

第5 参考価格資料

1 地価公示価格〔奥出雲－2〕

所 在 : 仁多郡奥出雲町三成790番1

価 格 : 10,900円/㎡

位 置 : JR木次線「出雲三成」駅の北西方約1.3km(道路距離)に位置する。

価格時点 : 令和8年1月1日

地 積 : 306㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接面街路 : 北側10m町道に接面

用途指定等 : 無指定(建蔽率70%・容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅と共同住宅が混在する既成住宅地域

以 上

令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 日 評 価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 裕 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,190,000 円
物件2(建物)	金 1,660,000 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	仁多郡奥出雲町三沢 1628番20 宅地 344.02㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	仁多郡奥出雲町三沢 1628番地20 1628番20 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 127.96㎡ 2 階 35.28㎡	同 左 現況構造は木造瓦・瓦棒葺2階建、 現況床面積は1階 約144㎡・2階 35.28㎡である。
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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木次線「出雲三成」駅の西方約2.2km(道路距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	奥出雲町三成地区の中心市街地の西方外延部に位置し、一般住宅・公営住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域である。 標準的使用は低層戸建住宅の敷地である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 344.02 m² 形 状 長方形 間 口 約 24.5 m 奥 行 約 14 m 地 勢 平坦地	
接面道路の状況	道路種類	南東側幅員約3m舗装町道
	高 低 差	町道と等高
	接面関係	中間画地
土地の利用状況等	後記物件2の建物の敷地である。 隣地は戸建住宅地である。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし(オール電化) 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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 … 奥出雲町役場文化スポーツ振興課 での調査結果による。 ・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 雲南保健所環境保全課 での調査結果による。 尚、土壌汚染の有無については詳細な調査未了のため、買主負担で別途専門家による調査が必要となる場合があることに留意すること。	

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）： 昭和 53 年 3 月 10 日 新築 昭和 55 年頃増築 経過年数： 47 年 経済的残存耐用年数： 0 年（既に満了している）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦・瓦棒葺 外 壁： 漆喰、モルタルリシン ほか 内 壁： 板張り、繊維壁 ほか 天 井： 竿縁天井、ボード、クロス貼 ほか 床： 畳、フローリング、板張り ほか 設 備： 電気、給排水、衛生 その他： 特になし
床面積（現況）	1 階 144㎡ 2 階 35.28㎡ 延床面積 179.28㎡
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	・ 床の所々緩みがあり、経年劣化がみられる。 ・ 猫を4匹飼っており、建具などにひっかき傷がある。 ・ 車庫・物置が存するが、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/㎡) 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	10,700	1.00	344.02	0.90	3,310,000

ア 標準画地価格：

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した。

地価公示 奥出雲 - 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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
11,000円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	10,700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： 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

道路幅員	0.98
方位	1.02
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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	179.28	0.045	1,450,000

ウ 現価率：

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
47 年	0 年	47 年	5 %	10 %

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) ÷ 0.045

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	3,310,000	0.40	法定地上権	1,320,000

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	3,310,000	- 1,320,000		1.00	0.60	1,190,000
2	1,450,000	+ 1,320,000	1.00	1.00	0.60	1,660,000
一括価格(合計)						2,850,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

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〔奥出雲－2〕

所 在 : 仁多郡奥出雲町三成790番1
価 格 : 11,000円／㎡
位 置 : JR木次線「出雲三成」駅の北西方約1.3km(道路距離)に位置する。
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 306㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北側10m町道に接面
用途指定等 : 無指定(建蔽率70%・容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅と共同住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

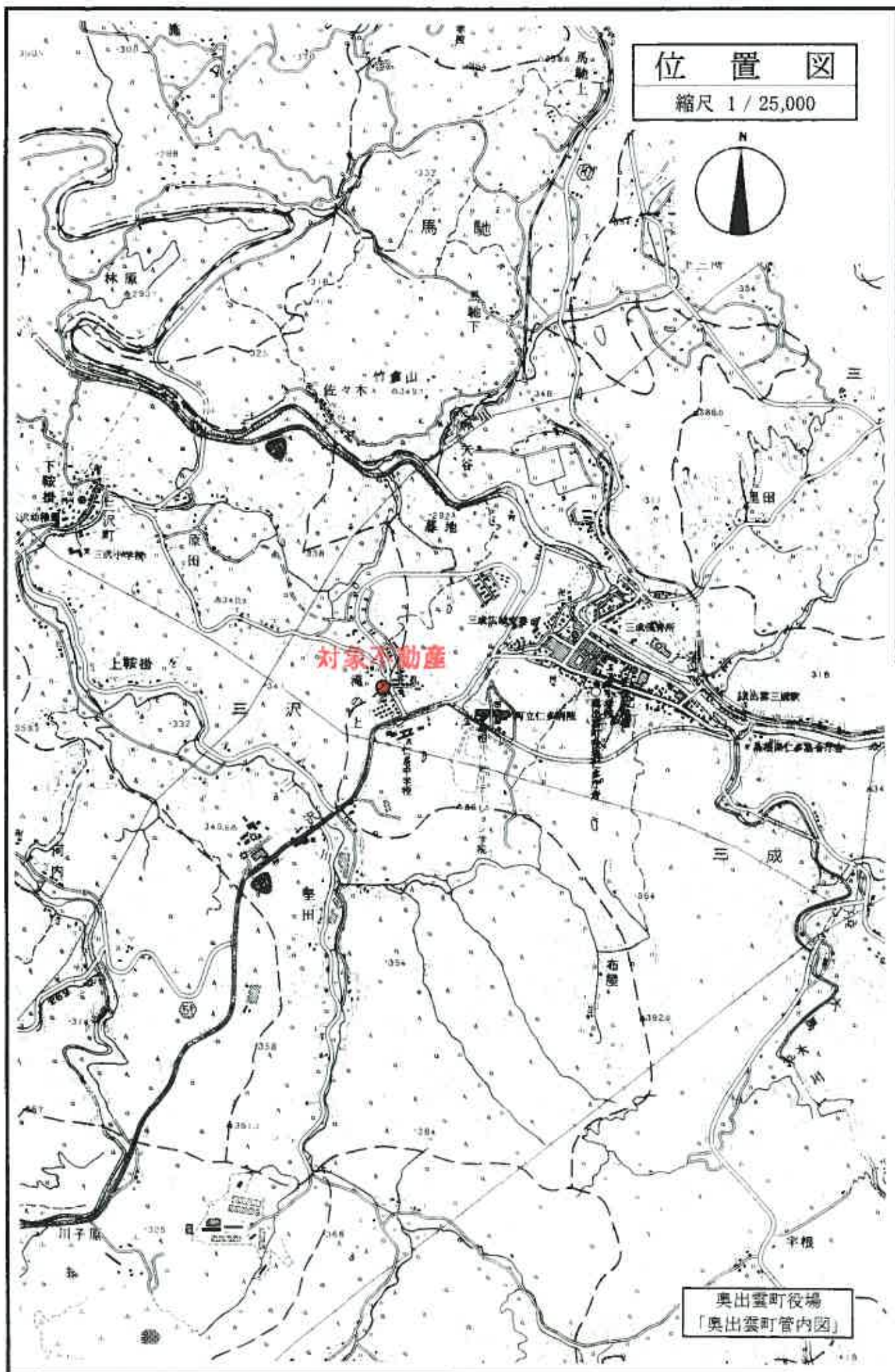
物件1	1,742,805円		
	課税面積	344.02㎡	(1㎡当り 5,066円)
物件2	2,862,803円		
	課税面積	163.24㎡	(1㎡当り 17,537円)

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(縮尺1／25,000)
- 2 公図写(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図(法務局備付)

以 上



公 図 写

縮尺 1 / 500



地区外

1629-5

道

1628-20

1628-16

1628-18

1628-15

1628-17

1628-12

1628-23

1628-14

地区外

(S)・H 53年 4月 6 日登記
建物
階
各

面
図

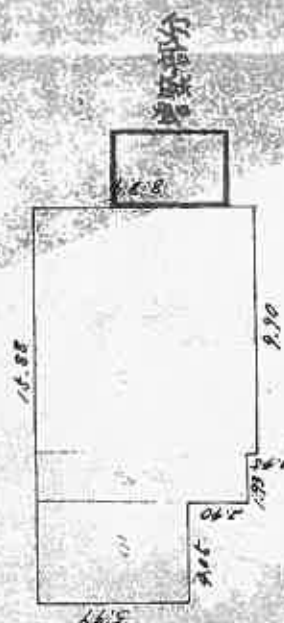
家屋番号 1620-20

建物の所在 多摩郡多摩市大字三沢 1628番地20
多摩市雲間

5002447

各階平面図

1 階

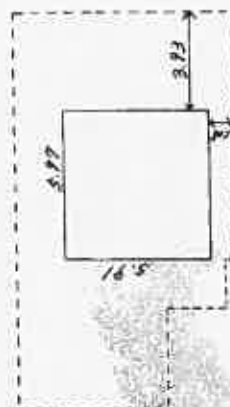


求 積

$$\begin{aligned} 1) & 5.97 \times 4.05 = 24.2895 \\ 2) & 8.99 \times 1.93 = 16.1927 \\ 3) & 9.90 \times 8.99 = 87.5160 \\ & \hline & 127.9682 \end{aligned}$$

床面積 127.96 m²

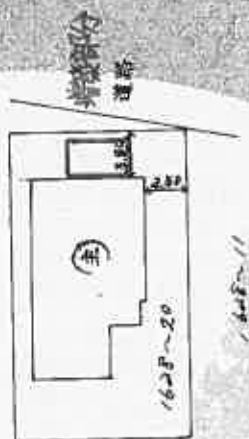
2 階



求 積

$$5.97 \times 5.97 = 35.2827$$

床面積 35.28 m²



(本階図)

B4 → A4 81%に縮小

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作製者

(図面第12)