

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,718,000 4,574,400	一括	1,143,600	160,683	0
1	3,000,000				
2	2,718,000				



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 7 8 7 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 4 5 1. 9 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

2 所 在 雲南市木次町里方 7 8 7 番地 1 5

家屋 番号 7 8 7 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 1. 1 4 平方メートル
2 階 4 2. 5 1 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 2 9. 1 3 平方メートル
2 階 2 9. 1 3 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 3 6. 0 0 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 ☐ 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	☒ 土地共有者(A、B、C) ☐ 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 ☐ 「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: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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	☒ 建物共有者(B、C) ☐ 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。 ☐ 「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 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
☒ B (債務者兼共有者)	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。

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)		

登記年月日：平成9年11月27日

0787-1, 787-6 ~ 787-42

土地所在図

地番 787-1 番 787-6 ~ 41

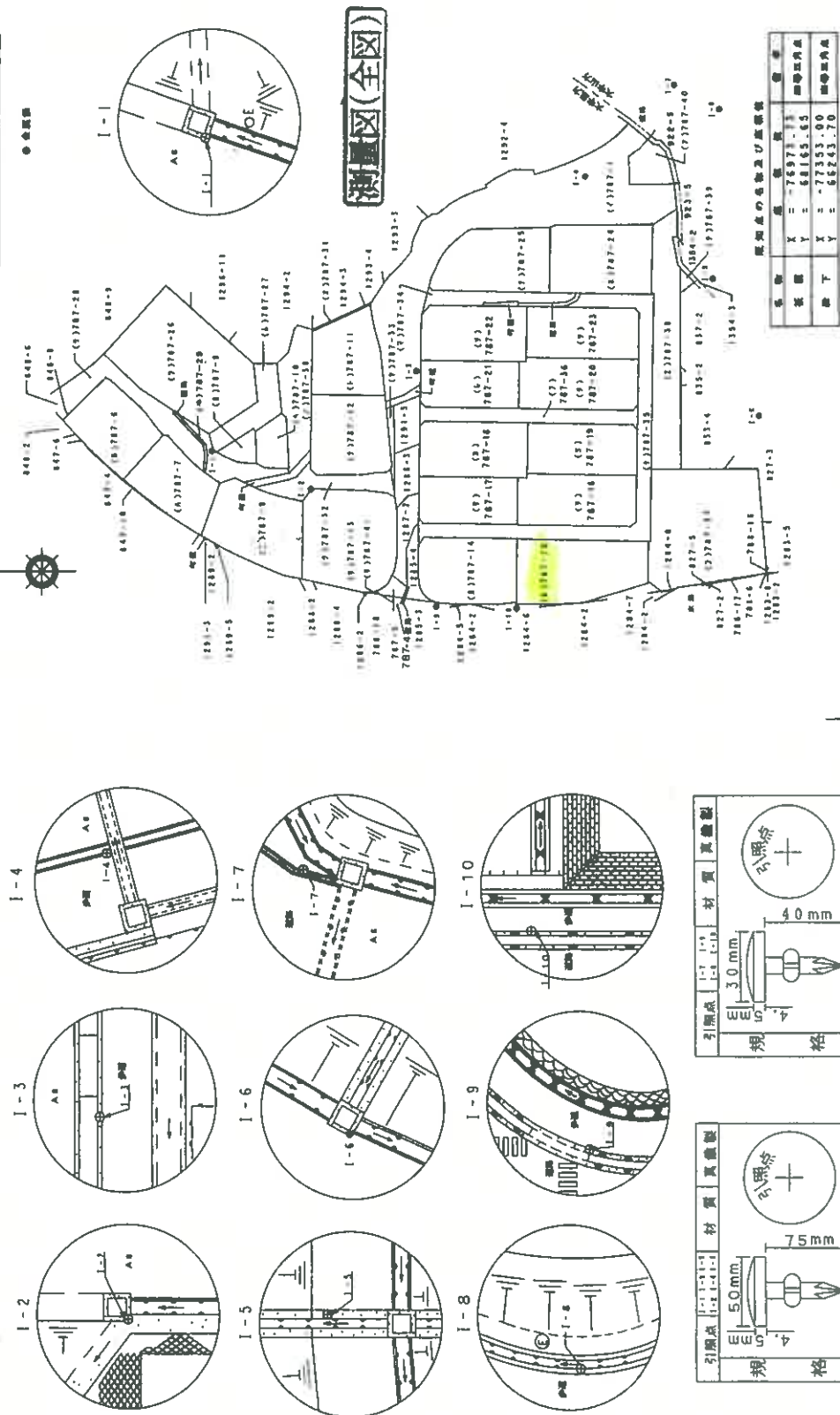
土地積測量図 (1/45)

土地の所在 大原郡木次町大字里方

1019948

地図番号
※C35-1 ※C45-1
※C35-3 ※C45-2
※C35-4

雲南市木次町



作製者	申請人	縮尺	1/2000
(平成9年11月2日作製)			

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

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

地番	面積
787-1	3746.3064545
787-1	398.7021420
787-1	815.6331720
787-1	1211.7431123
787-1	134.3927609
787-1	212.3753453
787-1	182.3147210
787-1	163.2545453
787-1	178.5082720
787-1	145.3371160
787-1	128.8868800
787-1	845.3501523
787-1	132.4786490
787-1	863.7202163
787-1	146.1946363
787-1	857.3575178
787-1	1075.7300333
787-1	1079.3392415
787-1	1326.2031745
787-1	1236.8639765
787-1	2305.4733910
787-1	484.1128155
787-1	685.2630835
787-1	317.4400310
787-1	680.0322300
787-1	22.1007535
787-1	426.1161035
787-1	68.6204215
787-1	337.2203005
787-1	1432.6935165
787-1	596.1965570
787-1	2375.6877590
787-1	1310.9399130
787-1	34.0201700
787-1	295.7021820
787-1	3.8433569
合計	36122.5297705
測量	36122.52

作製者	申請人	縮尺
		1/

(平成9年11月12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

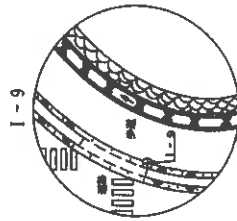
土地の所在 大原郡本次野大字里方

1019961

雲南市木次町

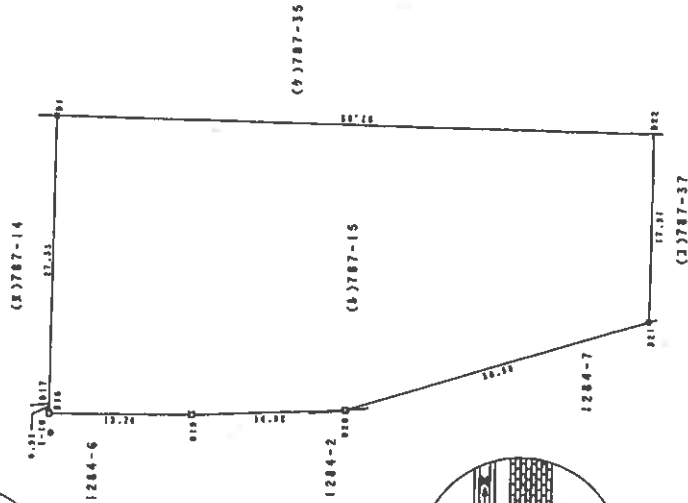
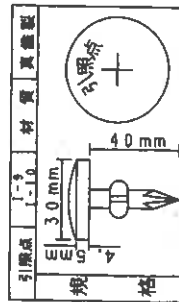
地図番号 木C45-1

日
○ 建築プレート
● 金属プレート(ビス)



(1) 787-15			
点	X ₁	Y ₁	X ₂ (V ₁ + 1 - V ₂ - 1)
01	-77446.936	67459.841	1457367.048500
02	-77008.607	67451.037	1457318.813753
03	-77457.358	67441.383	72150.10367
04	-77462.818	67442.784	3243.53972
05	-77448.714	67443.876	-61848.74546
06	-77448.716	67443.884	-118427.61676
07	-77449.110	67670.912	-104007.74154
08			1303.84617
09			1431.917150
10			431.99

点	X ₁	Y ₁	X ₂	Y ₂
1-9	-77354.037	67451.037	1457318.813753	67451.037
1-10	-77428.950	67640.873	1457318.813753	67640.873



作製者

平成9年11月12日(作製)

申請人

縮尺

1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成10年1月14日

S.10年1月14日登記

建物図面

各階平面図

各階平面図

家屋番号 787-15

建物の所在 大原郡未次町大字里方787番地15

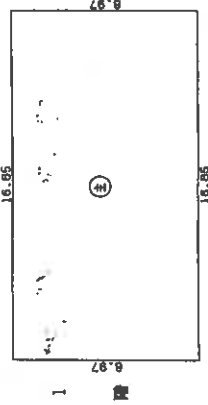
雲南市木次町

木C45-1

4004327

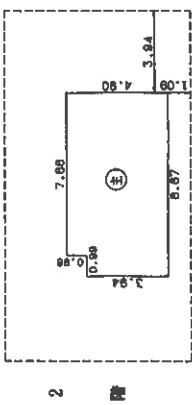
求積表

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



求積表

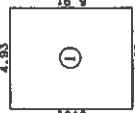
$0.96 \times 7.88 = 7.5648$
 $3.94 \times 8.87 = 34.9478$
 合計 42.5126
 床面積 42.51 ㎡



求積表

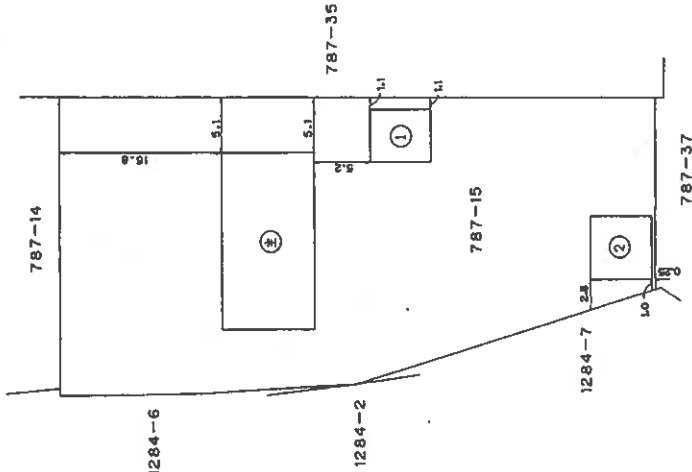
$5.91 \times 4.93 = 29.1363$
 合計 29.1363
 床面積 29.13 ㎡

1・2階同型



求積表

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



(平面図)

(口面図)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

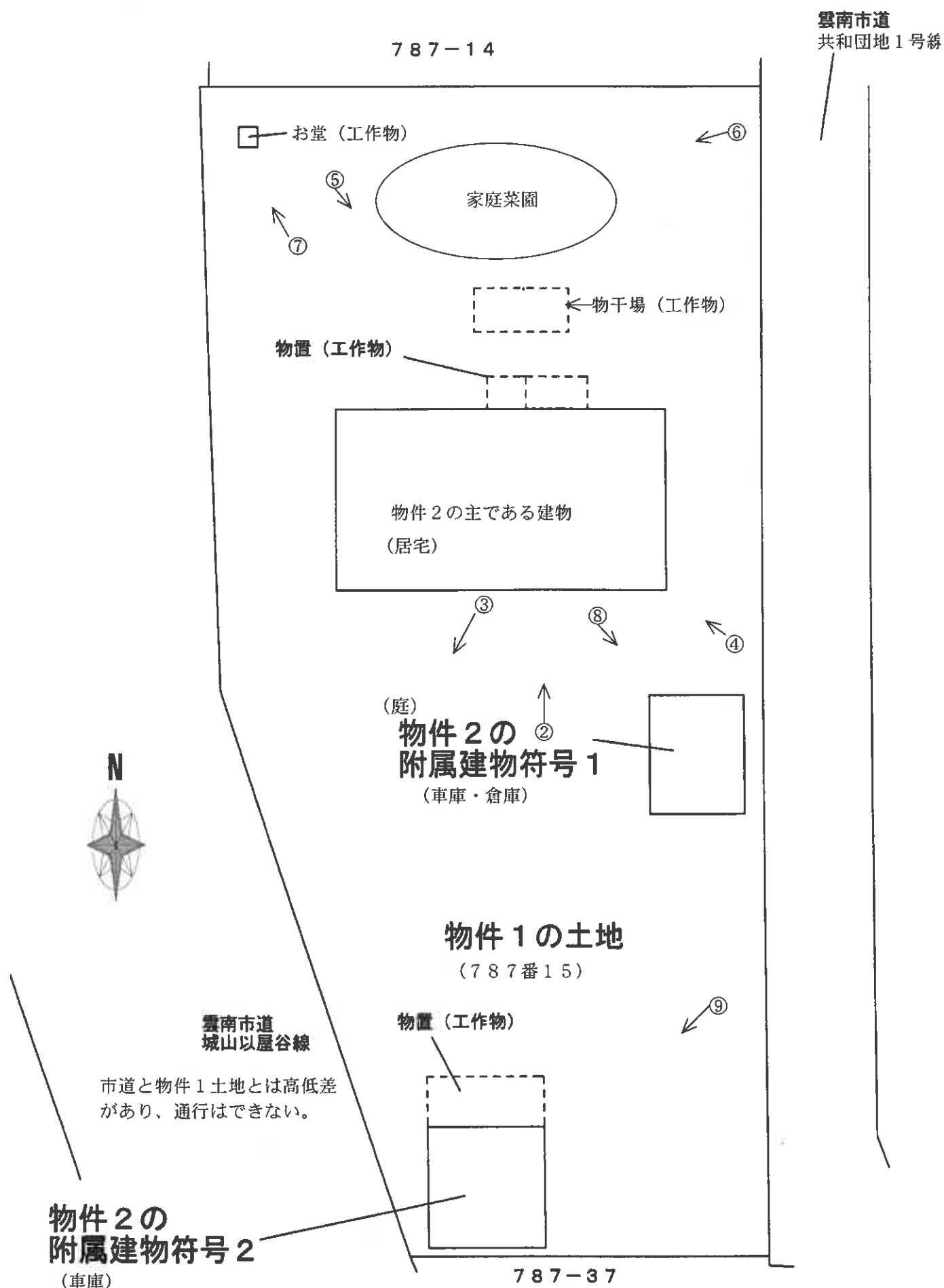
平成10年1月13日作製

製作者

土岐調査士

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）



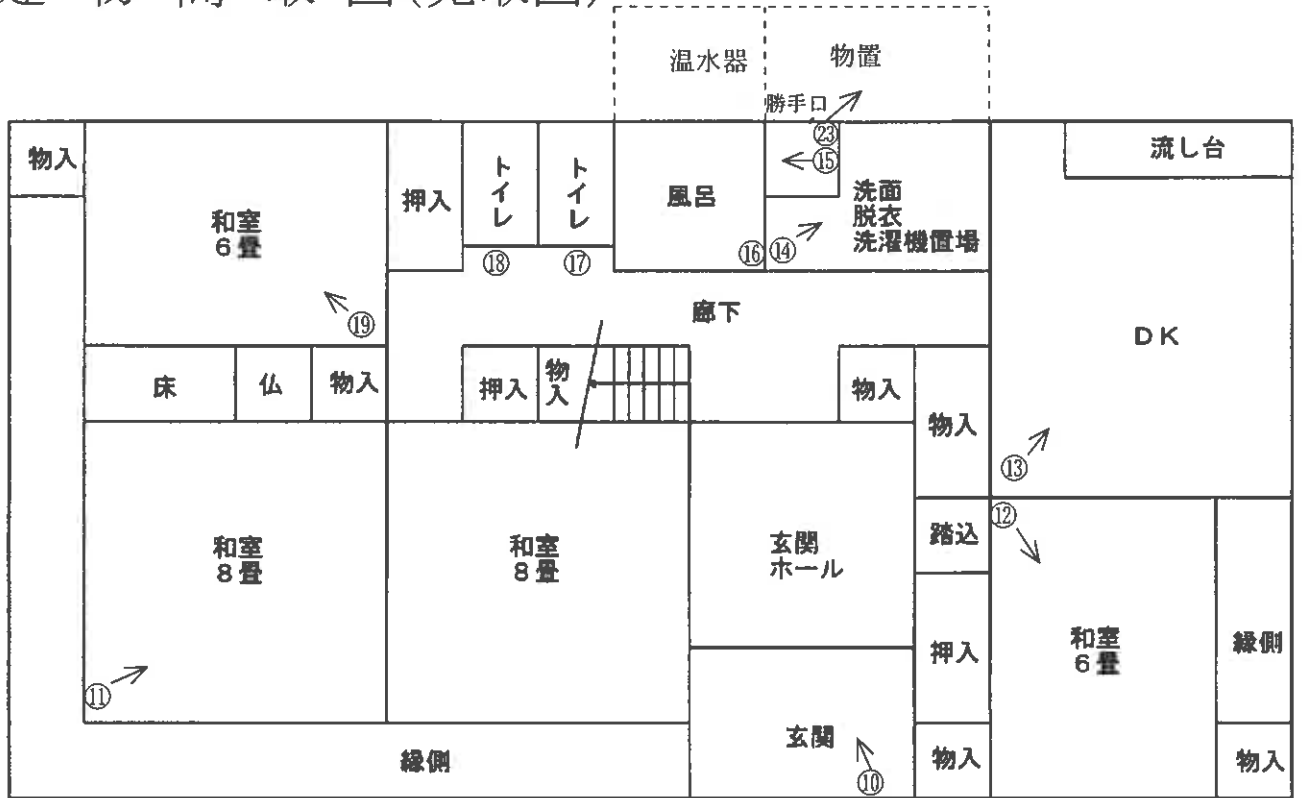
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を
表す図面ではありません。

○＝写真番号、撮影位置

（ 11 枚目）



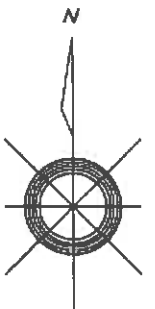
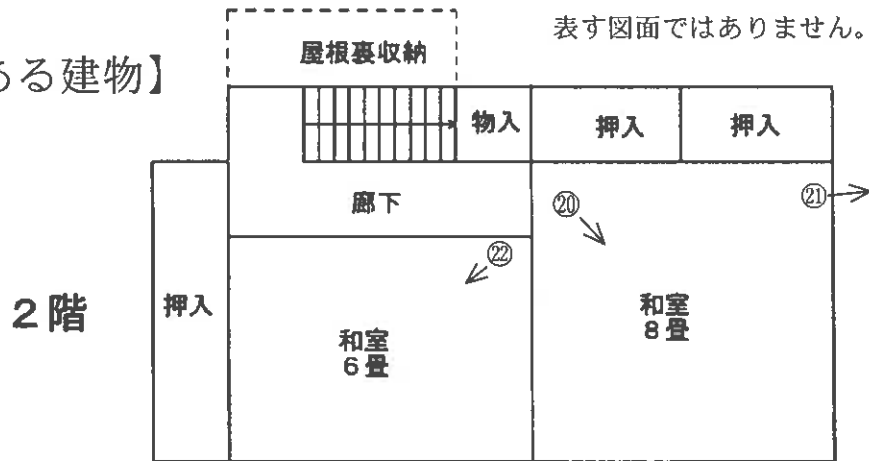
建物間取図(見取図)



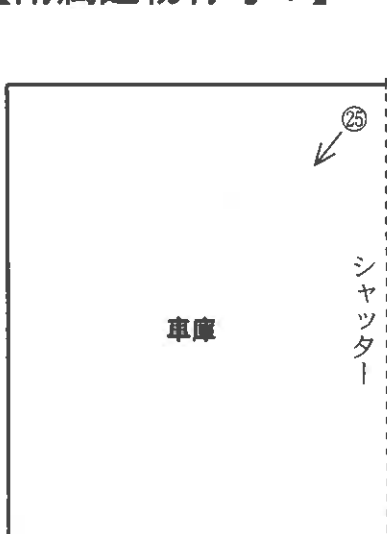
1 階

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。

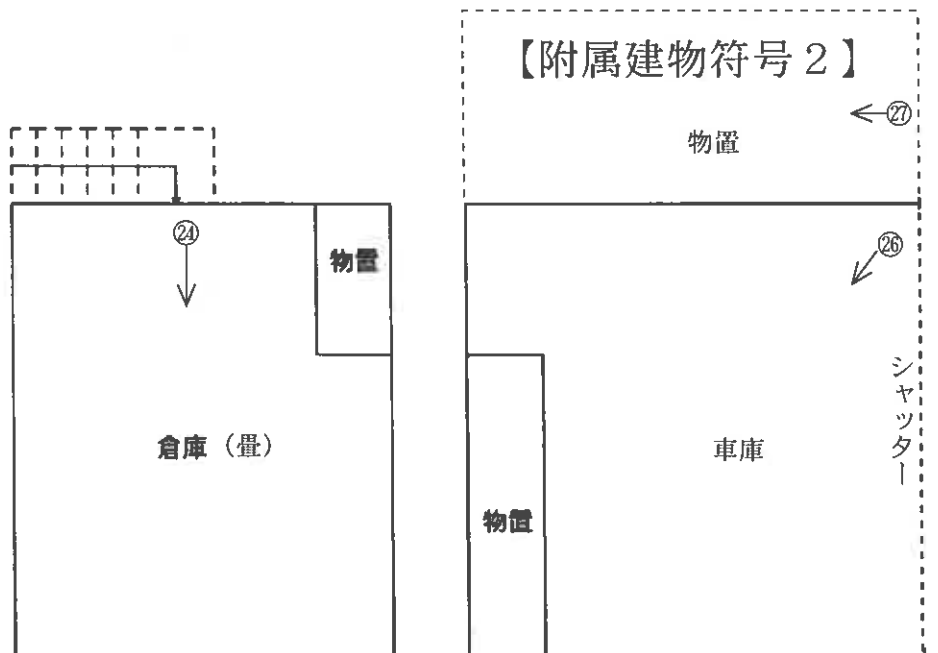
【主である建物】



【附属建物符号 1】



【附属建物符号2】



1 階

2階 (12 枚目)

○=写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3
庭



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



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(ヌ)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	所在地番地積	雲南市木次町里方 787番15 宅地 1451.99m ²	同 左
2	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 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 151.14m ² 2階 42.51m ² 1 車庫・倉庫 木造瓦葺2階建 1階 29.13m ² 2階 29.13m ² 2 車庫 木造瓦葺平家建 1階 36.00m ²	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	・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し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	・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	・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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
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 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
28年	0年	28年	5%	10%

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

(附属建物符号1)

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
28年	0年	28年	5%	10%

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

(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
28年	0年	28年	5%	10%

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

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/㎡
位 置 : 木次駅 1.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 447㎡
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	1,451.99㎡ (1㎡当り 11,718円)
物件2	4,228,233円	
(主)	課税面積	193.65㎡ (1㎡当り 21,834円)
物件2	416,828円	
(附1)	課税面積	58.26㎡ (1㎡当り 7,155円)
物件2	440,903円	
(附2)	課税面積	36.00㎡ (1㎡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

GS Maps

対象不動産



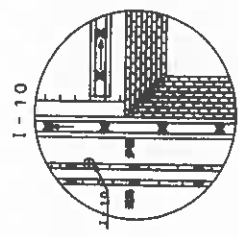
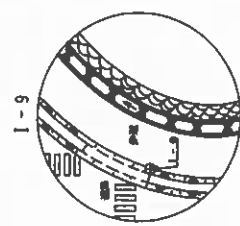
登記年月日：平成9年11月27日

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・113

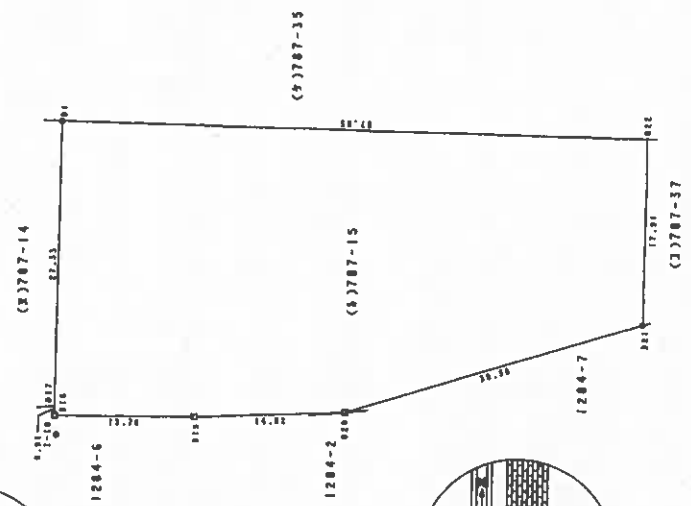
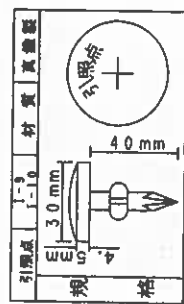
地図番号 水C45-1

- プラスチック板
- 金属プレート
- 金属プレート(ビス)
- ◎ 金属板



測点	X	Y	Z	備考
1	7286.994	6741.841	17.91	
2	7286.997	6741.837	17.91	
3	7286.997	6741.837	17.91	
4	7286.997	6741.837	17.91	
5	7286.997	6741.837	17.91	
6	7286.997	6741.837	17.91	
7	7286.997	6741.837	17.91	
8	7286.997	6741.837	17.91	
9	7286.997	6741.837	17.91	
10	7286.997	6741.837	17.91	
11	7286.997	6741.837	17.91	
12	7286.997	6741.837	17.91	
13	7286.997	6741.837	17.91	
14	7286.997	6741.837	17.91	
15	7286.997	6741.837	17.91	
16	7286.997	6741.837	17.91	
17	7286.997	6741.837	17.91	
18	7286.997	6741.837	17.91	
19	7286.997	6741.837	17.91	
20	7286.997	6741.837	17.91	
21	7286.997	6741.837	17.91	
22	7286.997	6741.837	17.91	
23	7286.997	6741.837	17.91	
24	7286.997	6741.837	17.91	
25	7286.997	6741.837	17.91	
26	7286.997	6741.837	17.91	
27	7286.997	6741.837	17.91	
28	7286.997	6741.837	17.91	
29	7286.997	6741.837	17.91	
30	7286.997	6741.837	17.91	
31	7286.997	6741.837	17.91	
32	7286.997	6741.837	17.91	
33	7286.997	6741.837	17.91	
34	7286.997	6741.837	17.91	
35	7286.997	6741.837	17.91	
36	7286.997	6741.837	17.91	
37	7286.997	6741.837	17.91	
38	7286.997	6741.837	17.91	
39	7286.997	6741.837	17.91	
40	7286.997	6741.837	17.91	
41	7286.997	6741.837	17.91	
42	7286.997	6741.837	17.91	
43	7286.997	6741.837	17.91	
44	7286.997	6741.837	17.91	
45	7286.997	6741.837	17.91	
46	7286.997	6741.837	17.91	
47	7286.997	6741.837	17.91	
48	7286.997	6741.837	17.91	
49	7286.997	6741.837	17.91	
50	7286.997	6741.837	17.91	
51	7286.997	6741.837	17.91	
52	7286.997	6741.837	17.91	
53	7286.997	6741.837	17.91	
54	7286.997	6741.837	17.91	
55	7286.997	6741.837	17.91	
56	7286.997	6741.837	17.91	
57	7286.997	6741.837	17.91	
58	7286.997	6741.837	17.91	
59	7286.997	6741.837	17.91	
60	7286.997	6741.837	17.91	
61	7286.997	6741.837	17.91	
62	7286.997	6741.837	17.91	
63	7286.997	6741.837	17.91	
64	7286.997	6741.837	17.91	
65	7286.997	6741.837	17.91	
66	7286.997	6741.837	17.91	
67	7286.997	6741.837	17.91	
68	7286.997	6741.837	17.91	
69	7286.997	6741.837	17.91	
70	7286.997	6741.837	17.91	
71	7286.997	6741.837	17.91	
72	7286.997	6741.837	17.91	
73	7286.997	6741.837	17.91	
74	7286.997	6741.837	17.91	
75	7286.997	6741.837	17.91	
76	7286.997	6741.837	17.91	
77	7286.997	6741.837	17.91	
78	7286.997	6741.837	17.91	
79	7286.997	6741.837	17.91	
80	7286.997	6741.837	17.91	
81	7286.997	6741.837	17.91	
82	7286.997	6741.837	17.91	
83	7286.997	6741.837	17.91	
84	7286.997	6741.837	17.91	
85	7286.997	6741.837	17.91	
86	7286.997	6741.837	17.91	
87	7286.997	6741.837	17.91	
88	7286.997	6741.837	17.91	
89	7286.997	6741.837	17.91	
90	7286.997	6741.837	17.91	
91	7286.997	6741.837	17.91	
92	7286.997	6741.837	17.91	
93	7286.997	6741.837	17.91	
94	7286.997	6741.837	17.91	
95	7286.997	6741.837	17.91	
96	7286.997	6741.837	17.91	
97	7286.997	6741.837	17.91	
98	7286.997	6741.837	17.91	
99	7286.997	6741.837	17.91	
100	7286.997	6741.837	17.91	

測点	X	Y	Z	備考
1-9	-77394.037	717.745518	17.777	
1-10	-77428.950	717.745518	17.777	
1-11	-77428.950	717.745518	17.777	
1-12	-77428.950	717.745518	17.777	
1-13	-77428.950	717.745518	17.777	
1-14	-77428.950	717.745518	17.777	
1-15	-77428.950	717.745518	17.777	
1-16	-77428.950	717.745518	17.777	
1-17	-77428.950	717.745518	17.777	
1-18	-77428.950	717.745518	17.777	
1-19	-77428.950	717.745518	17.777	
1-20	-77428.950	717.745518	17.777	
1-21	-77428.950	717.745518	17.777	
1-22	-77428.950	717.745518	17.777	
1-23	-77428.950	717.745518	17.777	
1-24	-77428.950	717.745518	17.777	
1-25	-77428.950	717.745518	17.777	
1-26	-77428.950	717.745518	17.777	
1-27	-77428.950	717.745518	17.777	
1-28	-77428.950	717.745518	17.777	
1-29	-77428.950	717.745518	17.777	
1-30	-77428.950	717.745518	17.777	
1-31	-77428.950	717.745518	17.777	
1-32	-77428.950	717.745518	17.777	
1-33	-77428.950	717.745518	17.777	
1-34	-77428.950	717.745518	17.777	
1-35	-77428.950	717.745518	17.777	
1-36	-77428.950	717.745518	17.777	
1-37	-77428.950	717.745518	17.777	
1-38	-77428.950	717.745518	17.777	
1-39	-77428.950	717.745518	17.777	
1-40	-77428.950	717.745518	17.777	
1-41	-77428.950	717.745518	17.777	
1-42	-77428.950	717.745518	17.777	
1-43	-77428.950	717.745518	17.777	
1-44	-77428.950	717.745518	17.777	
1-45	-77428.950	717.745518	17.777	
1-46	-77428.950	717.745518	17.777	
1-47	-77428.950	717.745518	17.777	
1-48	-77428.950	717.745518	17.777	
1-49	-77428.950	717.745518	17.777	
1-50	-77428.950	717.745518	17.777	
1-51	-77428.950	717.745518	17.777	
1-52	-77428.950	717.745518	17.777	
1-53	-77428.950	717.745518	17.777	
1-54	-77428.950	717.745518	17.777	
1-55	-77428.950	717.745518	17.777	
1-56	-77428.950	717.745518	17.777	
1-57	-77428.950	717.745518	17.777	
1-58	-77428.950	717.745518	17.777	
1-59	-77428.950	717.745518	17.777	
1-60	-77428.950	717.745518	17.777	
1-61	-77428.950	717.745518	17.777	
1-62	-77428.950	717.745518	17.777	
1-63	-77428.950	717.745518	17.777	
1-64	-77428.950	717.745518	17.777	
1-65	-77428.950	717.745518	17.777	
1-66	-77428.950	717.745518	17.777	
1-67	-77428.950	717.745518	17.777	
1-68	-77428.950	717.745518	17.777	
1-69	-77428.950	717.745518	17.777	
1-70	-77428.950	717.745518	17.777	
1-71	-77428.950	717.745518	17.777	
1-72	-77428.950	717.745518	17.777	
1-73	-77428.950	717.745518	17.777	
1-74	-77428.950	717.745518	17.777	
1-75	-77428.950	717.745518	17.777	
1-76	-77428.950	717.745518	17.777	
1-77	-77428.950	717.745518	17.777	
1-78	-77428.950	717.745518	17.777	
1-79	-77428.950	717.745518	17.777	
1-80	-77428.950	717.745518	17.777	
1-81	-77428.950	717.745518	17.777	
1-82	-77428.950	717.745518	17.777	
1-83	-77428.950	717.745518	17.777	
1-84	-77428.950	717.745518	17.777	
1-85	-77428.950	717.745518	17.777	
1-86	-77428.950	717.745518	17.777	
1-87	-77428.950	717.745518	17.777	
1-88	-77428.950	717.745518	17.777	
1-89	-77428.950	717.745518	17.777	
1-90	-77428.950	717.745518	17.777	
1-91	-77428.950	717.745518	17.777	
1-92	-77428.950	717.745518	17.777	
1-93	-77428.950	717.745518	17.777	
1-94	-77428.950	717.745518	17.777	
1-95	-77428.950	717.745518	17.777	
1-96	-77428.950	717.745518	17.777	
1-97	-77428.950	717.745518	17.777	
1-98	-77428.950	717.745518	17.777	
1-99	-77428.950	717.745518	17.777	
1-100	-77428.950	717.745518	17.777	



作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(平成9年11月28日)

登記年月日：平成10年1月14日

各階平面図

家屋番号 787-15

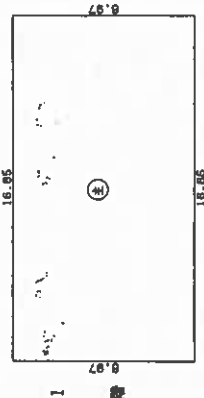
建物の所在 大原郡末次町大字里方787番地15

雲南市木次町

木C45-1

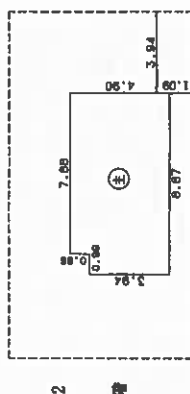
S.10/0年1月14日登記

建物名階平面図



求積表

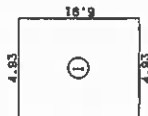
$8.97 \times 16.85 = 151.1445$
合計 151.1445
床面積 151.14 ㎡



求積表

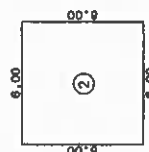
$0.96 \times 7.88 = 7.5648$
 $3.94 \times 8.87 = 34.9478$
合計 42.5126
床面積 42.51 ㎡

1・2階同型



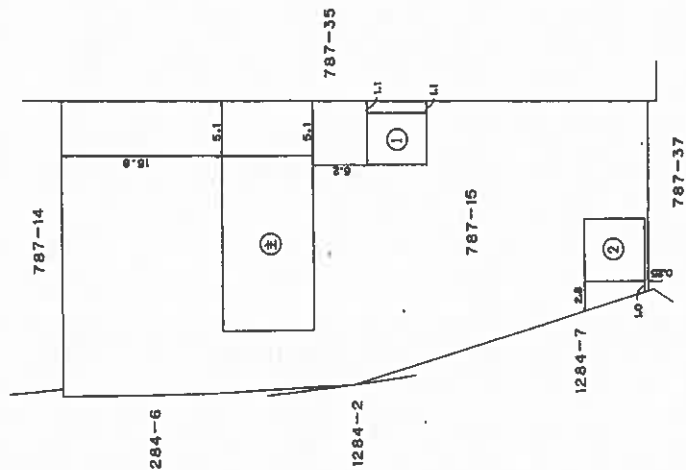
求積表

$5.81 \times 4.93 = 29.1363$
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 ㎡



(目録表12)

(表紙表)

作製者

平成10年1月13日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500