

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

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 7 月 2 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで                                                                |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 7 月 14 日 午後 1 時 10 分<br>場 所 松江地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 7 月 31 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 松江地方裁判所民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 7 月 15 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 15 日 午後 3 時 30 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 6 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



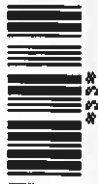
物 件 目 録

- 1 所 在 松江市美保関町片江  
地 番 834番  
地 目 宅地  
地 積 299.52平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 松江市美保関町片江 834番地  
家屋 番号 834番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 89.00平方メートル  
2階 70.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

---

---

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】

本件共有者 A 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 松江市美保関町片江  
地 番 834番  
地 目 宅地  
地 積 299.52平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 松江市美保関町片江 834番地  
家屋 番号 834番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 89.00平方メートル  
2階 70.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和6年(ケ)第 30号  
令和7年 2月13日受理  
令和7年 3月17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 松江市美保関町片江  
地 番 834 番  
地 目 宅地  
地 積 299.52 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 松江市美保関町片江 834 番地  
家屋 番号 834 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 89.00 平方メートル  
2 階 70.00 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 松江市美保関町片江834番地 (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(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)<br>上記の者らが本土地に下記建物を共有し、占有している<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類:<br>構造:<br>床面積:         }                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として占有している<br><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<br><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<br>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<br>(当事者等との関係)                   | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>■ A<br/>(債務者兼土地所有者<br/>兼建物共有者)</p> | <p>本件建物には誰も住んでいませんが、私が家財道具等を置いた状態で占有しています。これについて、共有者の息子Bとのお金のやり取りはありません。</p> <p>息子と住むため、親子ローンを組んで、アイフルホームで本件建物を建てました。しかし、息子が遠方に出てしまい、支払いもできなくなりました。</p> <p>本件建物に特に雨漏りなど不具合はありません。裏の物置では、犬や猫を飼っていましたが、現在はいません。</p> <p>土地境界について、隣地との争いはありません。</p> <p>裏山の高さは思うほど高くはなく、上には畑があります。コンクリート擁壁もしっかりしており、特に心配はありません。木が大きくなるくらいで、一度伐採してもらったことはあります。</p> <p>コンクリート擁壁に神様が祭ってありますが、地元ではよくあるものです(写真5)。</p> |

(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)

## 執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件建物南側の物置は工作物である。

(接道)

本件土地は、幅員約5.5mの市道に接している。

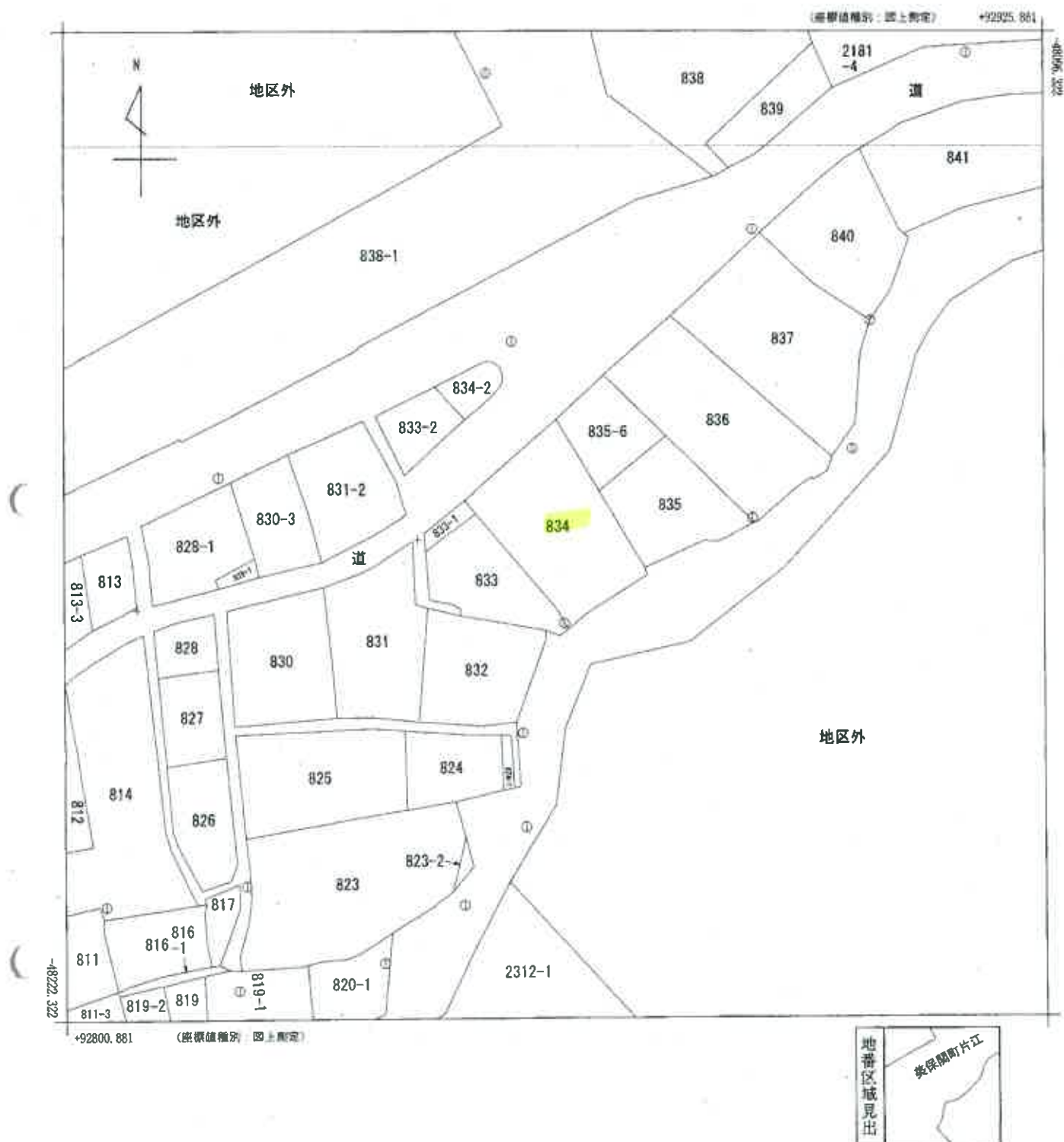
(注釈)

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                             |
| R7年2月13日(木)<br>16:35 ～16:40 | 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2月14日(金)<br>13:55 ～14:10 | 物件所在地(1) | 物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影,<br>不在文書差置    |
| 同 日<br>14:35 ～14:40         | 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3月4日(火)<br>9:55 ～10:20   | 物件所在地(2) | 物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影,<br>評価人同行, 面談 |
|                             |          |                                    |
|                             |          |                                    |
|                             |          |                                    |
|                             |          |                                    |
|                             |          |                                    |
|                             |          |                                    |
|                             |          |                                    |
| (特記事項)                      |          |                                    |
|                             |          |                                    |



|           |       |  |         |  |    |           |                   |  |   |  |     |  |                   |         |     |  |     |  |  |  |
|-----------|-------|--|---------|--|----|-----------|-------------------|--|---|--|-----|--|-------------------|---------|-----|--|-----|--|--|--|
| 請 求 部     | 所 在   |  |         |  |    | 松江市美保関町片江 |                   |  |   |  | 地 番 |  | 834番              |         |     |  |     |  |  |  |
| 出 力 縮 尺   | 1/500 |  | 精 度 区 分 |  | 乙一 |           | 座 標 系 又 座 番 号 記 号 |  | Ⅲ |  | 分 類 |  | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |         | 種 類 |  | 地籍図 |  |  |  |
| 作 成 年 月 日 |       |  |         |  |    |           | 備 付 年 月 日 (原図)    |  |   |  |     |  |                   | 補 事 記 項 |     |  |     |  |  |  |

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

月27日登記  
年11月1日  
H.S.

各階平面図

8348

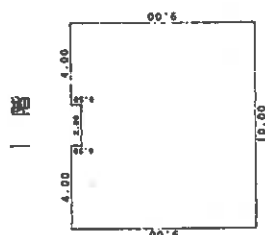
号番屋家

面圖  
面圖  
物階  
建各

建築物の所在地  
徳山甲斐保田町月江  
八束郡美保町大字月江834番地  
地図番号 A'23-4

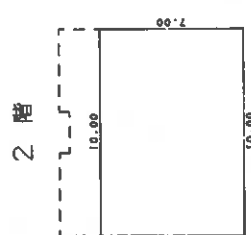
松山市美保町片江834番地

5003892



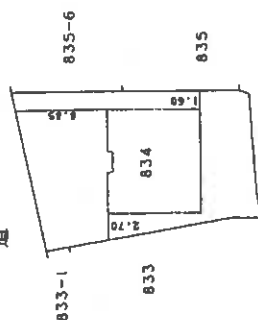
一、

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 9.00 | × | 4.00 | = | 36.0000 |
| 8.50 | × | 2.00 | = | 17.0000 |
| 9.00 | × | 4.00 | = | 36.0000 |
| 合計   |   |      |   | 89.0000 |
| 平均値  |   |      |   | 89.00 円 |



22

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| 发 值 税                 |         |
| $7.00 \times 10.00 =$ | 70.0000 |
|                       | 70.0000 |
| 所 得 税                 | 70.00 元 |

道  
器

省  
設  
建

(田路利2)

(续前)

作者

士  
國  
地  
士

平成13年1月22日作製)

縮尺  $1/250$

申請人

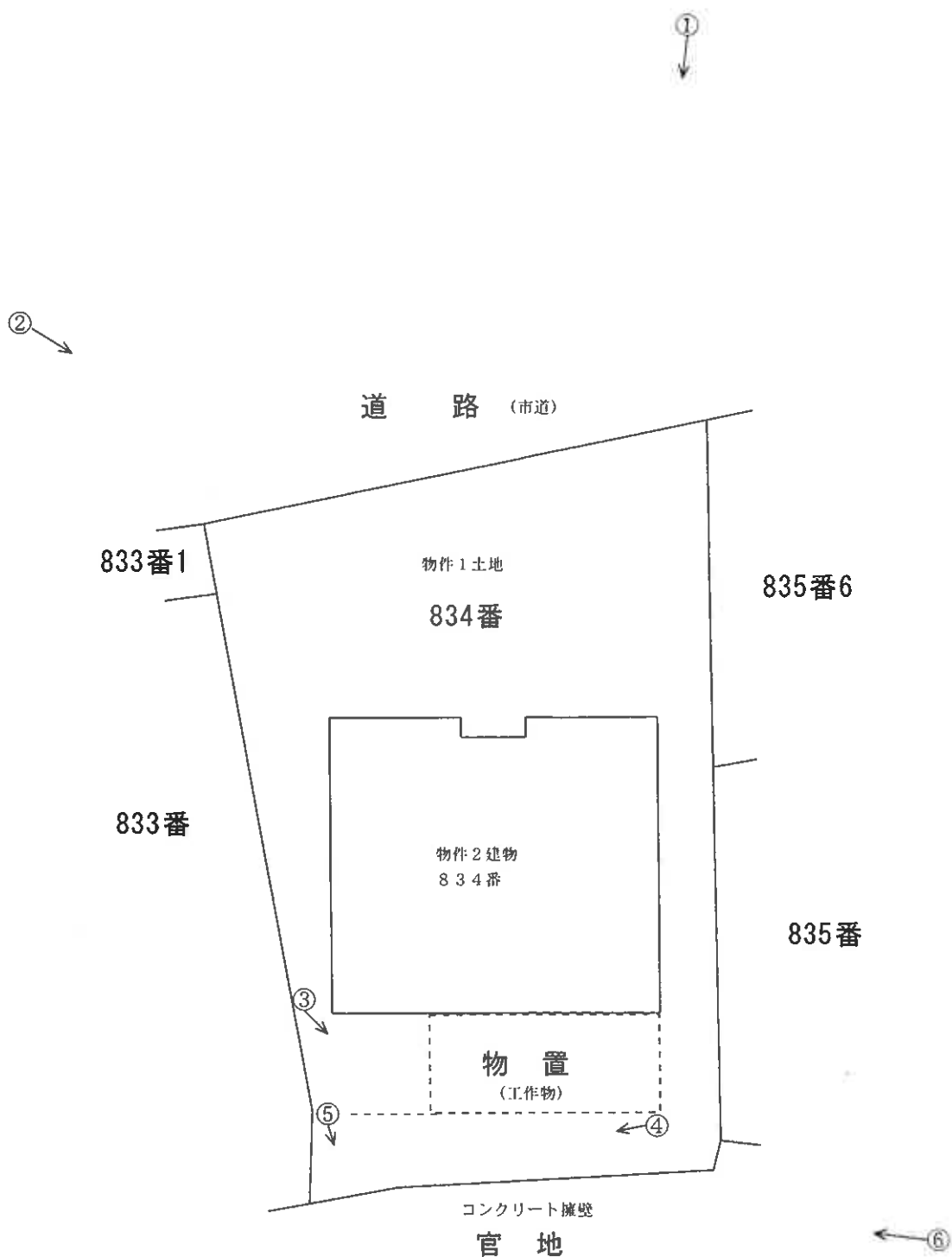
他1名

縮尺  $\frac{1}{500}$

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

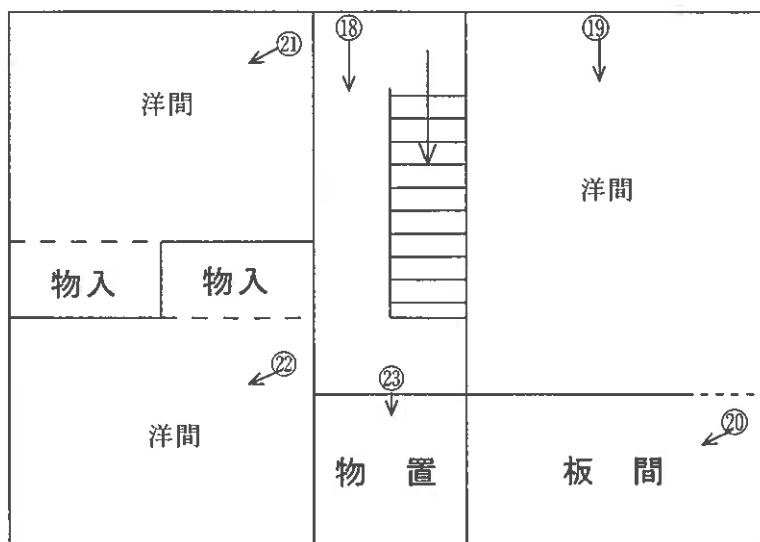
# 土地建物位置関係図（見取図）

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。

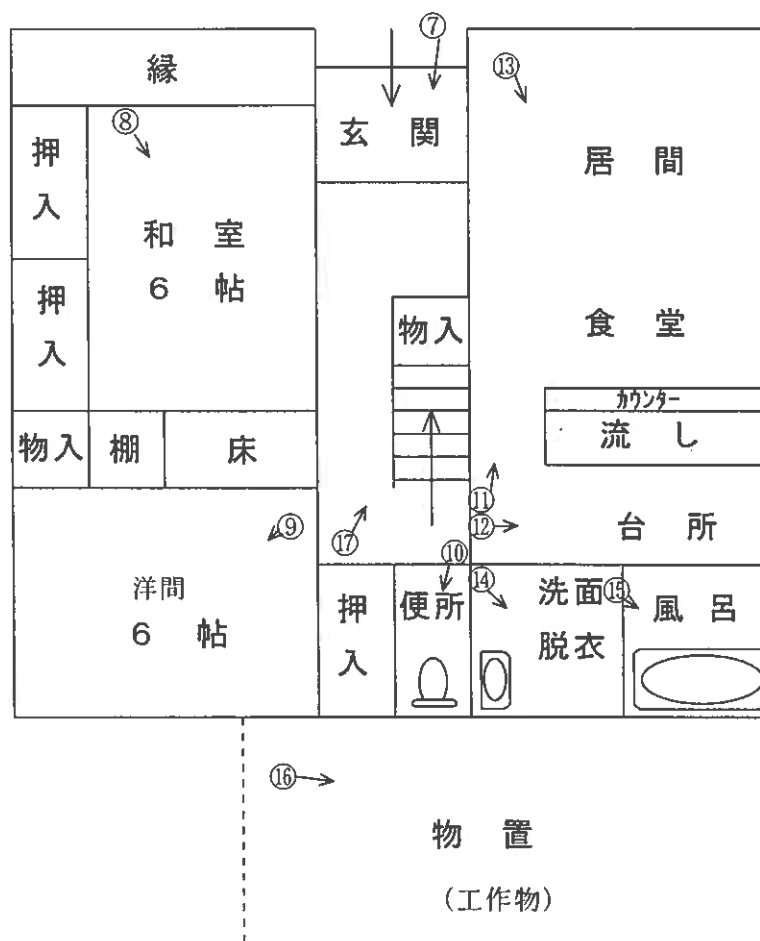


# 建 物 間 取 図(見取図)

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。



( 2 階 )



( 1 階 )

○=写真番号, 撮影位置

( 9 枚目 )

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

床がやや傷んでいる。



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



令和6年(ケ)第30号  
令和7年3月4日現地調査  
令和7年3月24日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福田満信 印

## 第1 評価額

|              |              |
|--------------|--------------|
| 一括価格         |              |
| 金 3,230,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1(土地)      | 金 700,000円   |
| 物件2(建物)      | 金 2,530,000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<br>番地<br>目録<br>積                                                                                                                                                                                                               | 松江市美保関町片江<br>834番<br>宅地<br>299.52㎡                                | 同 左 |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                                                                                      | 松江市美保関町片江834番地<br>834番<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 89.00㎡<br>2階 70.00㎡ | 同 左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   |     |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地は個人単独所有であり、物件2建物は土地所有者を含む2人の共有となっている。物件2建物のみの所有者については、敷地利用権原は無償での使用借権である。</li> <li>・ 物件2建物の南側に接して工作物(物置、木造波トタン葺、約20㎡)が所在している。当該物置は簡易構造で老朽化しており市場価値が認められないので、評価に際して考慮外とした。</li> </ul> |                                                                   |     |

## 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山陰本線「松江」駅の北東方・道路距離約19km<br>最寄バス停「片江中央」の東方・道路距離約150m<br>(別添「附近地図」参照)                                               |                                     |
| 付近の状況                                    | 中小規模の住宅が密集する古くからの漁港集落であり、標準的使用は200㎡～300㎡の敷地に低層住宅地としての利用である。                                                         |                                     |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                          | 都市計画区域外<br>指定なし<br>—<br>—<br>—<br>— |
| 画地条件                                     | 地 積 299.52㎡<br>形 状 ほぼ台形<br>間 口 奥 行 間口約16m、奥行約22m<br>地 勢 概ね平坦                                                        |                                     |
| 接面道路の状況                                  | 道 路 種 類 北西側 幅員約5.5m 舗装市道<br>高 低 差 0.5m前後高く接面<br>接 面 関 係 中間画地                                                        |                                     |
| 土地の利用状況等                                 | ☆後記物件2建物の敷地として利用されている。<br>☆隣地は住宅等であり、背後は急傾斜擁壁である。<br>☆発令外建物 なし                                                      |                                     |
| 供給処理施設                                   | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 なし<br>下 水 道 あり<br><br>(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                                     | ・埋蔵文化財の有無等<br>周知の埋蔵文化財は確認されていない。<br><br>・土壌汚染の有無等<br>基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。 |                                     |

## 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<br>残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載): 平成13年1月18日 新築<br>経過年数: 24 年<br>経済的残存耐用年数: 3 年                                                                        |
| 仕 様                 | 構 造 : 木造2階建<br>屋 根 : 洋瓦葺<br>外 壁 : サイディング壁<br>内 壁 : クロス貼り等<br>天 井 : クロス貼り、敷目張り天井等<br>床 : フローリング、畳等<br>設 備 : 電気、衛生、給排水<br>そ の 他 : — |
| 床面積(現況)             | 1階: 89.00㎡<br>2階: 70.00㎡<br>延床面積: 159.00㎡                                                                                         |
| 現況用途等               | 現 況 用 途 : 居宅<br>間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。                                                                                      |
| 品 等                 | 使用資材は普通品等の建物である。                                                                                                                  |
| 保守管理の状態             | 老朽化が進んでおり市場価値が低い建物である。                                                                                                            |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                    |
| 特記事項                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。</li> </ul>                  |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------|
| 1        | 8,650                | 0.90          | 299.52         | 1.00      | 2,332,000           |

#### 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。  
地価調査 松江(県)-27

| 公示価格等<br>a | 時点修正<br>b          | 標準化補正<br>c       | 地域格差<br>d        | 標準画地価格<br>$a \times b \times c \times d \div \text{ア}$ |
|------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------------|
| 7,650円/㎡   | $\frac{99.7}{100}$ | $\frac{100}{98}$ | $\frac{100}{90}$ | 8,650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: 画地補正率を考慮した。

◇ 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

|      |      |
|------|------|
| 接面方位 | 1.00 |
| 周辺地勢 | 0.90 |
|      |      |
|      |      |
|      |      |
| 相乗積  | 0.90 |

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2        | 160,000             | 159.00             | 0.12     | 3,053,000            |

ウ 現価率

| 経過年数<br>a | 経済的残存耐用年数<br>b | 経済的全耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価 |
|-----------|----------------|-----------------|-----|------|
| 24年       | 3年             | 27年             | 10% | 40%  |

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)＝ 0.12

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 2,332,000         | 0.50          | 法定地上権 | 1,166,000              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

(端数調整)

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 2,332,000           | -1,166,000                      |                 | 1.00           | 0.60            | 700,000                   |
| 2        | 3,053,000           | +1,166,000                      | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 2,530,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 3,230,000                 |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮し判定した。

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 [ 松江(県)-27 ]

所 在：松江市美保関町北浦280番  
価 格：7,650円/㎡  
位 置：「北浦」バス停の北東方道路距離約170m  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：293㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 道 路：北方幅員約6m舗装市道  
用 途 指 定 等：都市計画区域外  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和6年度)

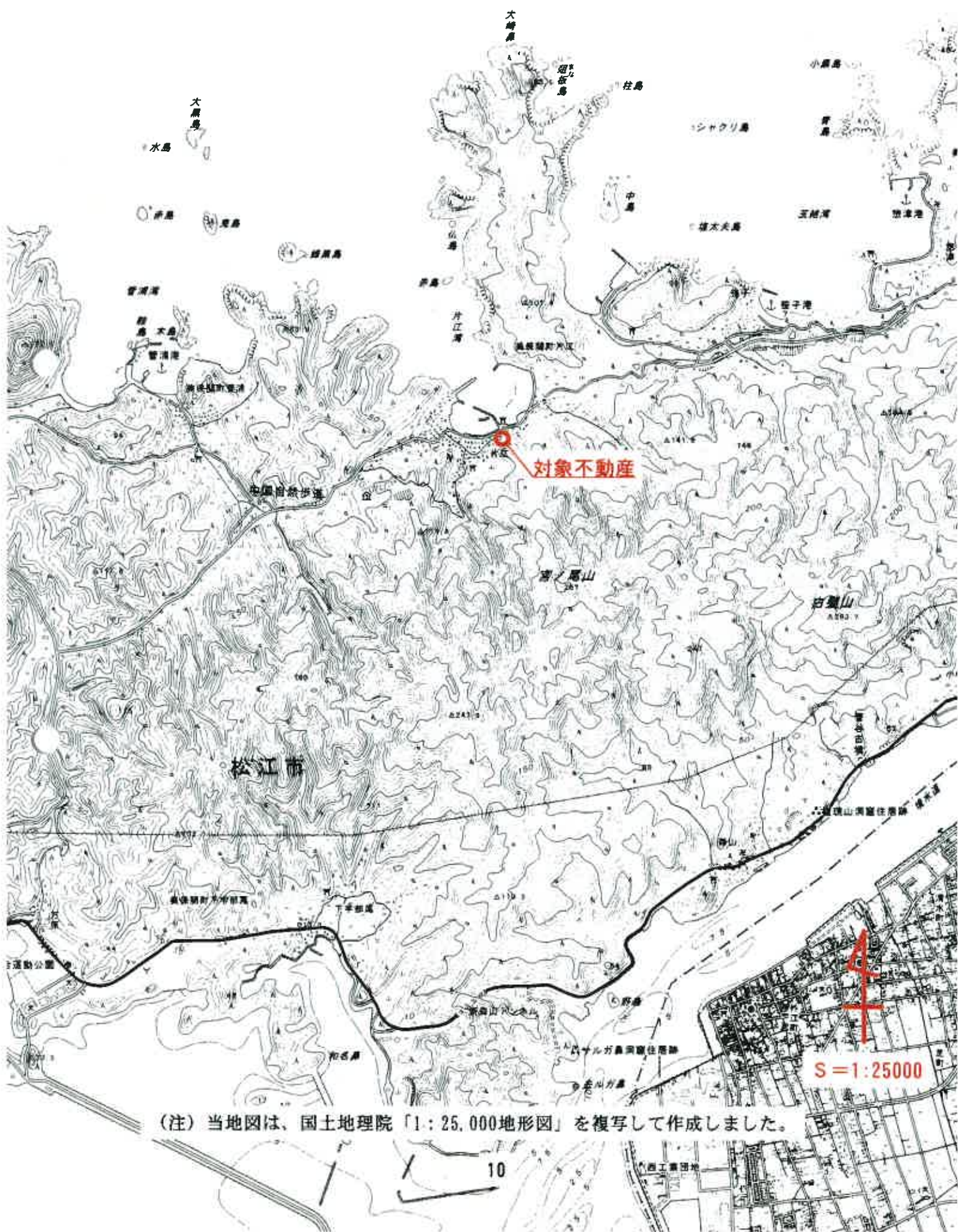
|      |            |                |
|------|------------|----------------|
| 物件1  | 2,396,459円 |                |
| 課税面積 | 299.52㎡    | (1㎡当り 8,001円)  |
| 物件2  | 2,067,874円 |                |
| 課税面積 | 158.60㎡    | (1㎡当り 13,038円) |

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

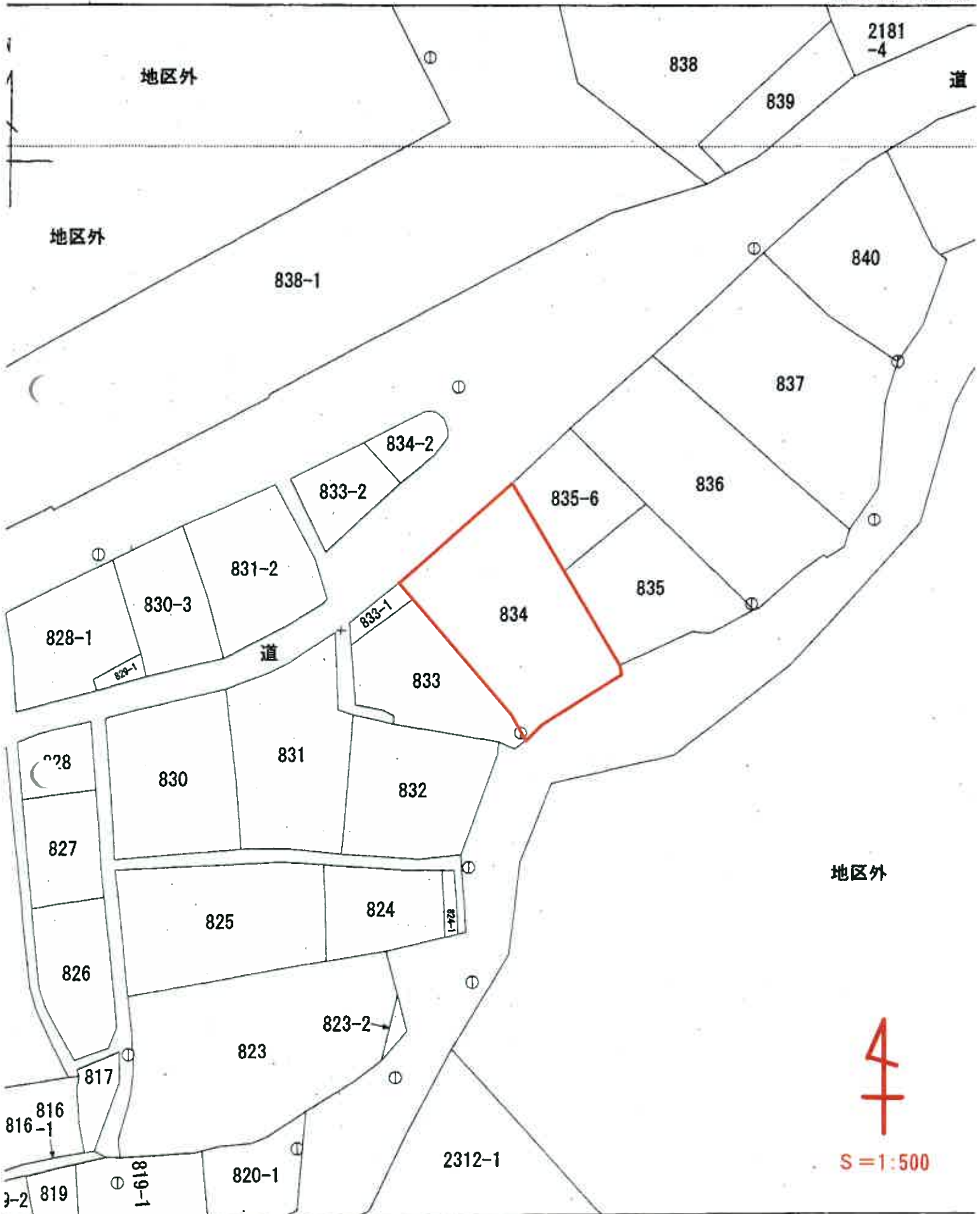
- 1 附近地図
- 2 公図写し
- 3 建物図面

以上



(注) 当地図は、国土地理院「1:25,000地形図」を複写して作成しました。

S=1:25000



登記年月日：平成13年1月24日

S・田／年／月／日登記

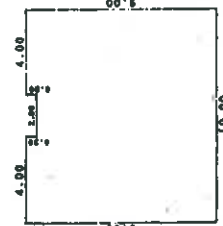
各階平面図

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| 家屋番号  | 834番                         |
| 建物の所在 | 徳江市長根町片江<br>八木部美保岡地大分片江834番地 |

地図番号 A'23-4

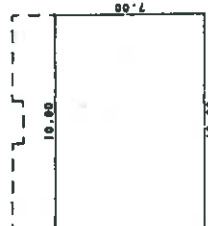
5003892

1 階

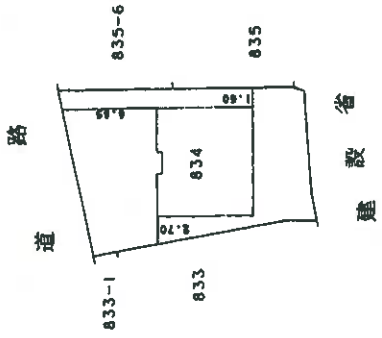


| 求積数                  |         |
|----------------------|---------|
| $9.00 \times 4.00 =$ | 36.0000 |
| $8.50 \times 2.00 =$ | 17.0000 |
| $9.00 \times 4.00 =$ | 36.0000 |
| 合計                   | 89.0000 |
| 床面積                  | 89.00 ㎡ |

2 階



| 求積数                   |         |
|-----------------------|---------|
| $7.00 \times 10.00 =$ | 70.0000 |
| 床面積                   | 70.00 ㎡ |



(目録表12)

(車庫表)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『建物図面』を70%に縮小して作成しました。