

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 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 7 月 2 日 午前 9 時 00 分から 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 場 所 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 31 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 7 年 7 月 15 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 15 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,620,000 6,096,000		1,524,000	262,224	20,696



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 出雲市渡橋町 1 0 2 6 番地 3

建物の名称 サークス渡橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡橋町 1 0 2 6 番 3 の 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 8 4 . 8 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 出雲市渡橋町 1 0 2 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 4 2 9 . 0 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 万 6 6 9 3 分の 9 1 4 4



物 件 明 細 書

令和 6年 8月21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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 出雲市渡橋町 1 0 2 6 番地 3

建物の名称 サーパス渡橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡橋町 1 0 2 6 番 3 の 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 8 4 . 8 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 出雲市渡橋町 1 0 2 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 4 2 9 . 0 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 万 6 6 9 3 分の 9 1 4 4



令和 6 年 (ケ) 第 4 号
令和 6 年 3 月 8 日受理
令和 6 年 4 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 (一棟の建物の表示)

所 在 出雲市渡橋町 1 0 2 6 番地 3

建物の名称 サークス渡橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡橋町 1 0 2 6 番 3 の 7 0 1

種 類 住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 8 4 . 8 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 出雲市渡橋町 1 0 2 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 4 2 9 . 0 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 万 6 6 9 3 分の 9 1 4 4



(区分所有建物用1)

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	出雲市渡橋町1026番地3 サーパス渡橋701号 (住居表示なし)		
建物	物件 1		
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) ☐ 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		
管理費等の状況	管理費 月額 12,300円 修繕積立金 月額 14,200円 駐車場料 月額 4,000円	令和6年3月末日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある	合計 0円
管理費等照会先	管理組合名称「サーパス渡橋管理組合」 管理受託会社「株式会社穴吹コミュニティ」(担当、松江支店)		
その他の事項	上記滞納額内訳 ☒ なし 管理費 0円、修繕積立金 0円、 遅延損害金 0円 (遅延損害金年 %) 管理人常駐 (平日9時～16時)、全45戸、エレベーター1基 敷地内駐車場月額4000円 (令和6年3月末時点で空きあり) 大規模修繕 なし		
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は『目的外土地の概況』のとおり)		
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
☒ A (債務者兼所有者)	本件建物には家族で住んでいます。建物に特に不具合はありませんが、建物は20年以上経っていますので、床や壁の汚損があります。 ガス給湯器は1回交換しています。浴室の換気扇は交換していません。動きますが、浴室には黒いカビが多いです。 敷地内駐車場を1台分借りています。 競売で売却されれば退去します。

執 行 官 の 意 見

(占有)

本件物件の占有関係は前述のとおりである。

(物件)

床や壁は黒ずみ等で汚れている所があった。

(接道)

本件マンションの敷地は、幅員約6mの市道に接している。

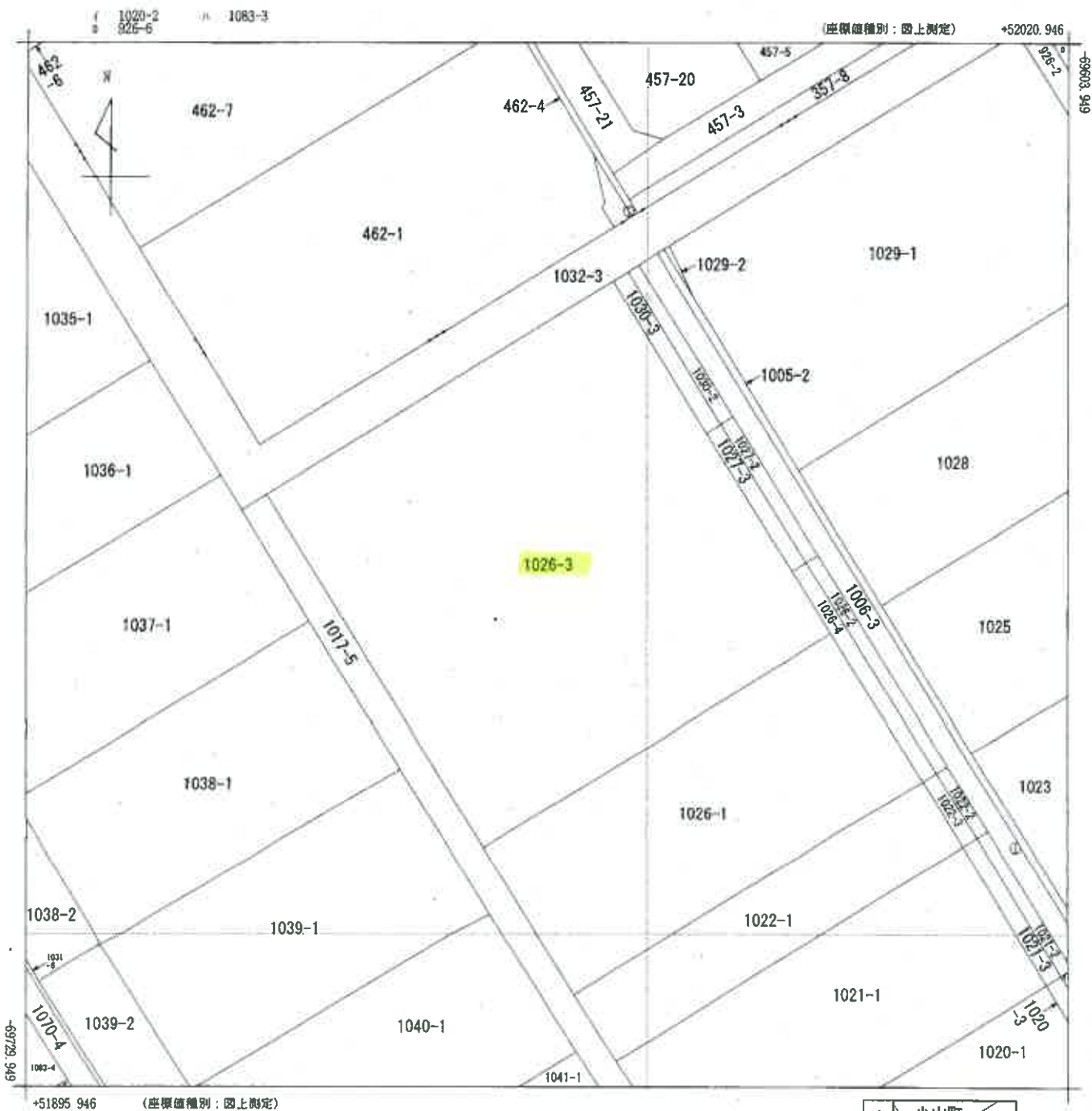
(注釈)

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
R6年3月13日(水) 17:15 ～17:30	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3月19日(火)	執行官室	マンション管理組合に照会文書(84円)
R6年3月21日(木) 8:50 ～9:00	松江地方法務局出雲支 局	登録事項証明, 公図, 建物図面等申請
同 日 14:10 ～14:15	執行官室	電話(A)
R6年4月9日(火) 9:15 ～9:50	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)		



請求部	所在	出雲市渡橋町				地番	1026番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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36年12月			備付年月日(原図)	平成4年2月29日			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成11年3月31日

(1026-1) → (1026-3に57) (1026-1, -3, -4) H11.3.31

地積測量図

地積番号 1026-1, 1026-3, 1026-4

土地の所在 出雲市渡橋町

地図番号 出U41-1, 2, 3, 4

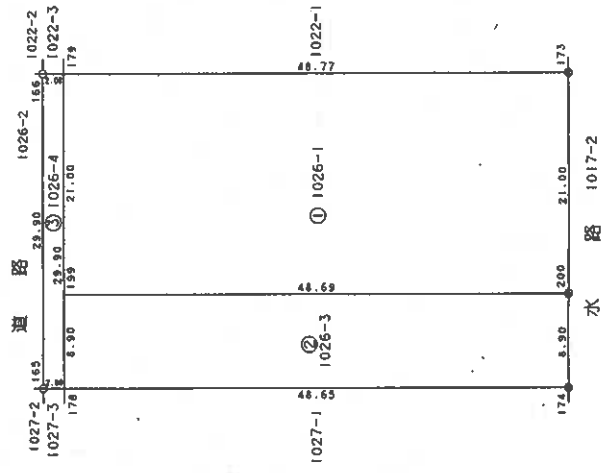
座標求積表

地番	1026-1	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
		199	-13.798	222.143	-1868.738216	48.69
		200	-39.201	180.608	-7827.189504	21.00
		173	-57.136	191.534	1438.803408	48.77
		179	-31.689	233.140	10103.821320	21.00
		密着線		2046.697008		
		地積		1023.34		m ²

地番	1026-3	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
		178	-6.216	217.482	-3871.832046	48.65
		174	-31.601	175.978	-5804.634330	8.90
		200	-39.201	180.608	3215.364224	48.69
		199	-13.798	222.143	7327.386855	8.90
		密着線		866.284703		
		地積		433.1423515		m ²

地番	1026-4	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
		165	-5.175	219.185	5354.908735	2.00
		178	-6.216	217.482	-5766.317748	29.90
		179	-31.689	233.140	-5695.843340	2.00
		166	-30.647	234.844	6226.653816	29.90
		密着線		119.401463		
		地積		59.7007315		m ²

総計 1516.1915870



境界線の種類 (略号)

⊗	出雲市境界金屈紙
①	コンクリート制溝の列三
⊕	金屈紙

作製者 土地家屋調査士

(平成11年3月24日作製)

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

縮小約70% (A3→A4に縮小)

0197499

登記年月日：平成11年3月31日

H11.3.31

① 1026-3, 1027-3 (1027-1 → 1026-3に合算)

地積測量図

地番 1027-1, 1027-3

土地の所在 出雲市渡橋町

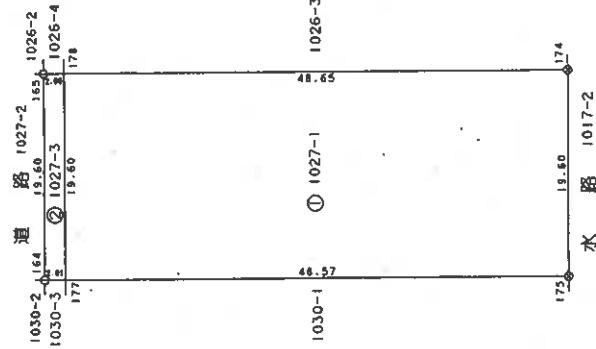
地図番号 出U41-1.2

座標変換表

地番	① 1027-1				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離
177	10.481	207.218	-1791.606828		48.57
175	-14.862	165.781	-6976.396042		19.60
174	-31.601	175.978	1521.505786		48.65
178	-6.216	217.482	9152.077524		19.60
		計算値	1905.580442		
		座標値	952.7902210		
		地積	952.79	m ²	

地番	② 1027-3				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離
164	11.530	208.933	3271.055048		2.01
177	10.481	207.218	-3677.290628		19.60
178	-6.216	217.482	-3404.896192		2.00
165	-5.175	219.185	3889.657010		19.60
		計算値	78.523238		
		座標値	39.2616190		
		地積	39.26	m ²	

座標計 992.0518400



境界線の種類 (略号)

⊗	出雲市境界金屈線
①	コンクリート制溝の列三

作製者

土橋重雄調査士

(平成11年3月24日作製)

0197501

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

縮小約70% (A3→A4に縮小)

登記年月日：平成11年3月31日

H11.3.31

① 1026-3 (1030-1 → 1026-3に合併)

地積測量図

地番 1030-1 番 1030-1, 1030-3

土地の所在 出雲市渡橋町

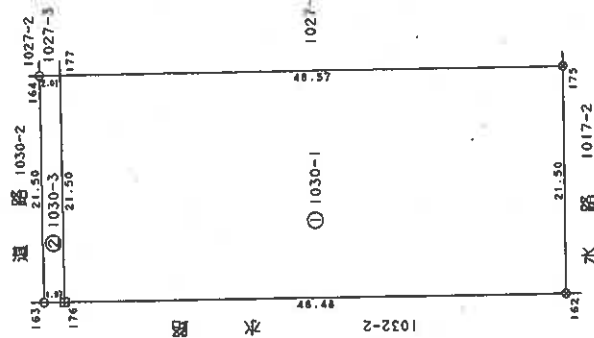
地図番号 出U41-1.2

座標求積表

地番	① 1030-1				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) Y _n	距離	
176	28.800	195.956	-1367.380968	48.48	
162	3.503	154.594	-6749.883228	21.50	
175	-14.862	165.781	1156.819818	48.57	
177	10.481	207.218	9047.552316	21.50	
		合 計	2087.107938		
		座標積	1043.5539650		
		地 積	1043.55	m ²	

地番	② 030-3				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) Y _n	距離	
163	29.829	197.638	3413.204260	1.97	
176	28.800	195.956	-3791.356688	21.50	
177	10.481	207.218	-3578.654860	2.01	
164	11.530	208.933	-4042.435684	21.50	
		合 計	85.632396		
		座標積	42.8161980		
		地 積	42.81	m ²	

緯 度 1086.3701670



境界線の種類 (略号)

⊗	出雲市境界金網
①	コンクリート制溝の辺三
田	合 成 樹 脂 杭

作製者

土地家屋調査士

(平成11年 3月12日作製)

0197504

申請人

代表者



縮尺 1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：10-3

[illegible]

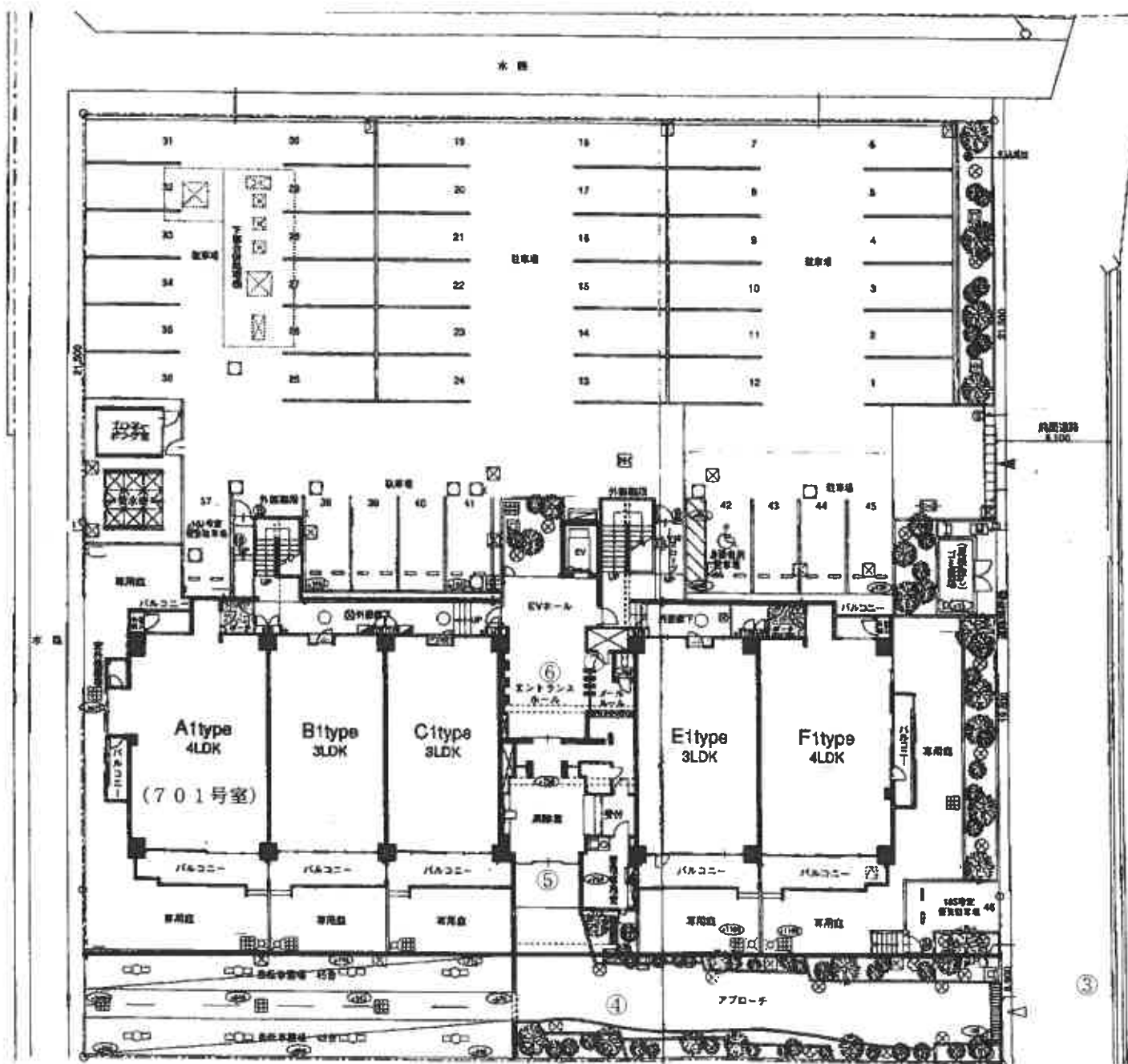
(本題中)

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。



①



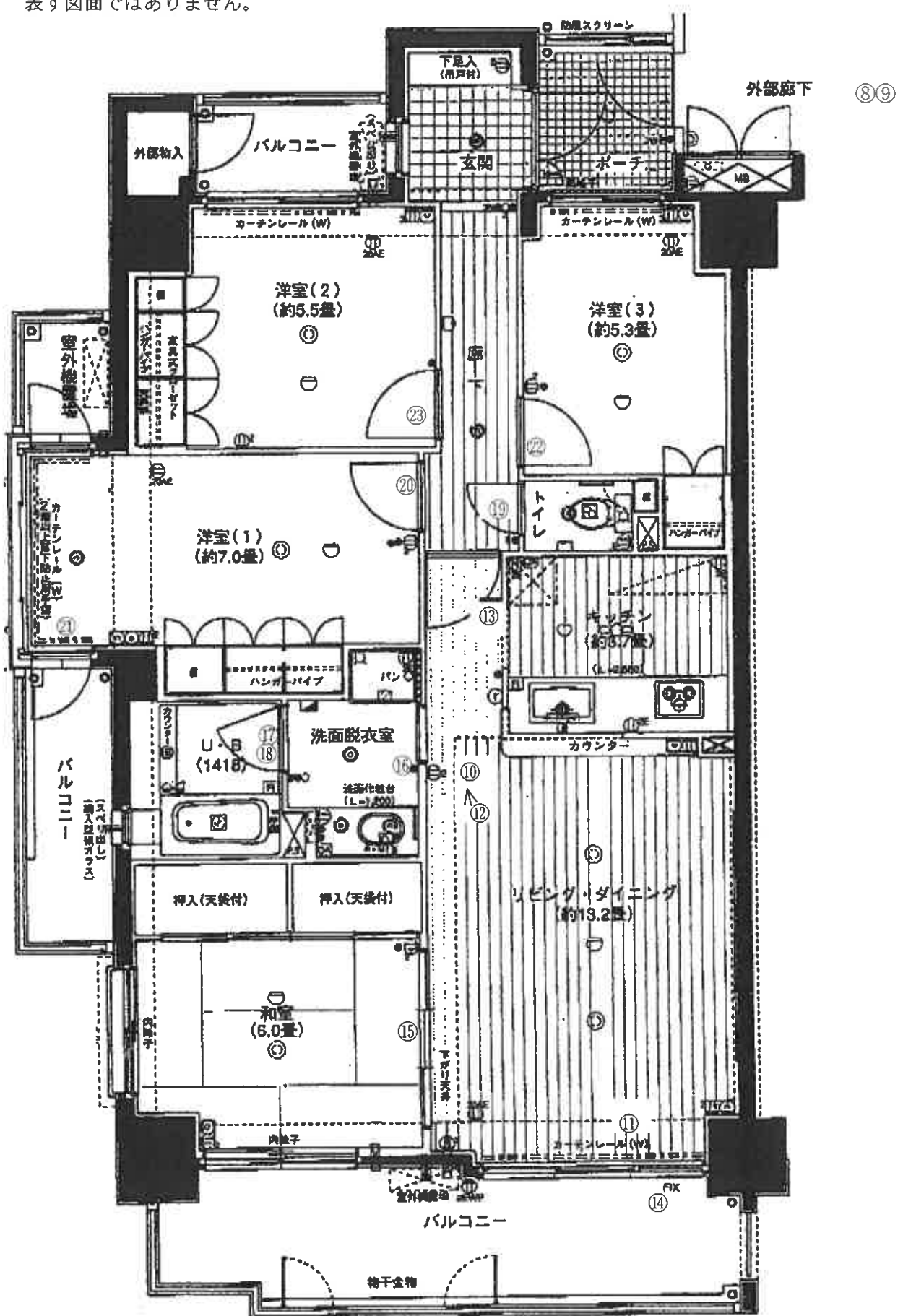
②

（ 11 枚目）

○ =写真番号, 撮影位置

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。



(12 枚目)

○ = 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

玄関から北の眺望



写真10



写真11



写真12

床に汚れがついている。



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18
天井のカビ



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



令和 6 年（ケ）第 4 号
令和 6 年 4 月 9 日 現地調査
令和 6 年 4 月 30 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

物件番号	評 価 額
1	金 12,700,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却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	(一棟の建物の表示) 所 在 出雲市渡橋町1026番地3 建物の名称 サークパス渡橋 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 渡橋町1026番3の701 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 7階部分 84.83m² (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 出雲市渡橋町1026番3 地 目 宅地 地 積 2,429.00m² (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 35万6693分の9144		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

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「出雲市」駅の北西方約2.5km(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	商業施設にも近く利便性が高く、共同住宅、一般住宅 等が混在する住宅地域である。		
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 第一種住居地域 60% 200% — —	
画 地 条 件	地積 2,429.00 m ²	間口 約 50 m 奥行 約 49 m 形状 ほぼ正方形 接面状況 中間画地 地勢 平坦地	
接面道路の状況	北東側 約 6 m	舗装 市道	高低差 等高 (路線名：四絡256号線)
土地の利用状況等	後記分譲マンションの敷地として利用されている。 隣地は駐車場等である。 発令外建物 なし		
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり		
特 記 事 項	・ 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、土壌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

(1)一棟の建物の概要

マンション名	サーパス渡橋
建物の用途	共同住宅(総戸数45戸)
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 9 月 29 日 新築 経過年数: 24 年 経済的残存耐用年数: 16 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕 様	屋 根: 陸屋根 外 壁: タイル貼等 その他: 特になし
設 備	エレベーター 有 (1基) 駐車場 敷地内平面駐車場 46台 その他 オートロック、自転車置場等
建物の品等	使用資材 普 通 施 工 普 通
管理の形態等	管理組合 あり 名称 (サーパス渡橋管理組合) 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社穴吹コミュニティ 管理形態 管 理 人 … あり 管理人室 … あり 管理状況 … 月曜～金曜(9:00～16:00)
管理の状況	普 通
特 記 事 項	・建物の大規模修繕の予定はない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7 階 (701号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	84.83㎡ (登記面積)
間 取 り	4LDK 現況調査報告書記載のとおり。
仕 様	天 井：クロス貼 ほか 床： フローリング、畳 ほか 内 壁：クロス貼 ほか 設 備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
保守管理の状態	普 通
管 理 費 等	管理費 月額 12,300 円 修繕積立金 月額 14,200 円 駐車場使用料 月額 4,000 円 滞納額 なし (令和6年3月末日現在 0 円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	床の汚れや、浴室にカビがある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

1. 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
250,000	84.83	0.344	7,300,000

イ 専有面積：登記数量による。

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	現価率 [※]
26 年	14 年	40 年	5 %	10 %	0.344

[※]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)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
39,800	1.00	2,429.00	1.00	$\frac{9,144}{356,693}$	2,480,000

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した。

地価調査 出雲(県)－3

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 $a \times b \times c \times d \approx$
31,800円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	39,800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土地の個別的要因

標準的画地	1.00
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。

オ 敷地権割合： 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ
7,300,000	2,480,000	1.05	10,270,000

ウ 個別格差：

階層別格差	1.00
位置別格差	1.05
品等格差	1.00
相乗積	1.05

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) ア×イ×ウ
195,000	1.05	84.83	17,370,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 1(3)ウ 個別格差に同じ

3. 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益を粗利回りで還元して、以下のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) ア×イ÷ウ×エ
1,142,850	1.00	12%	1.00	9,520,000

ア 総収益： 区分所有建物の賃貸事例より、対象不動産を賃貸に供することを想定し、支払賃料(年額)及び預り金的性格を有する一時金の運用益の合計額

$$\begin{array}{ccccc} \text{月額支払賃料} & \text{月数} & \text{一時金} & \text{利回り} & \text{総収益} \\ 95,000\text{円/月} & \times 12\text{ヶ月} & + 285,000\text{円} & \times 1\% & = 1,142,850\text{円} \end{array}$$

イ 家賃等補正： 必要なし

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正： 必要なし

4. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。本件においては比準価格を重視し、積算価格・収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正 前の試算価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	試算価格(円) ア×イ
①積算価格	10,270,000	1.00	10,270,000
②比準価格	17,370,000	1.00	17,370,000
③収益価格	—		9,520,000
調整後の価格			15,880,000

イ 占有減価修正： 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額(予測)の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
15,880,000	1.00	0.80	1.00	0	12,700,000

イ 市場性修正： 必要なし

ウ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等 必要なし
相当額の減価：

オ その他の控除減価 必要なし
(敷金等)：

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 [出雲(県)－3]

所 在 : 出雲市松寄下町字井原95番4
価 格 : 31,800円/㎡
位 置 : JR山陰本線「出雲市」駅 道路距離 約3.2km
価格時点 : 令和5年7月1日
地 積 : 377㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北東5.4m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし(建蔽率70%, 容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い郊外の普通住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

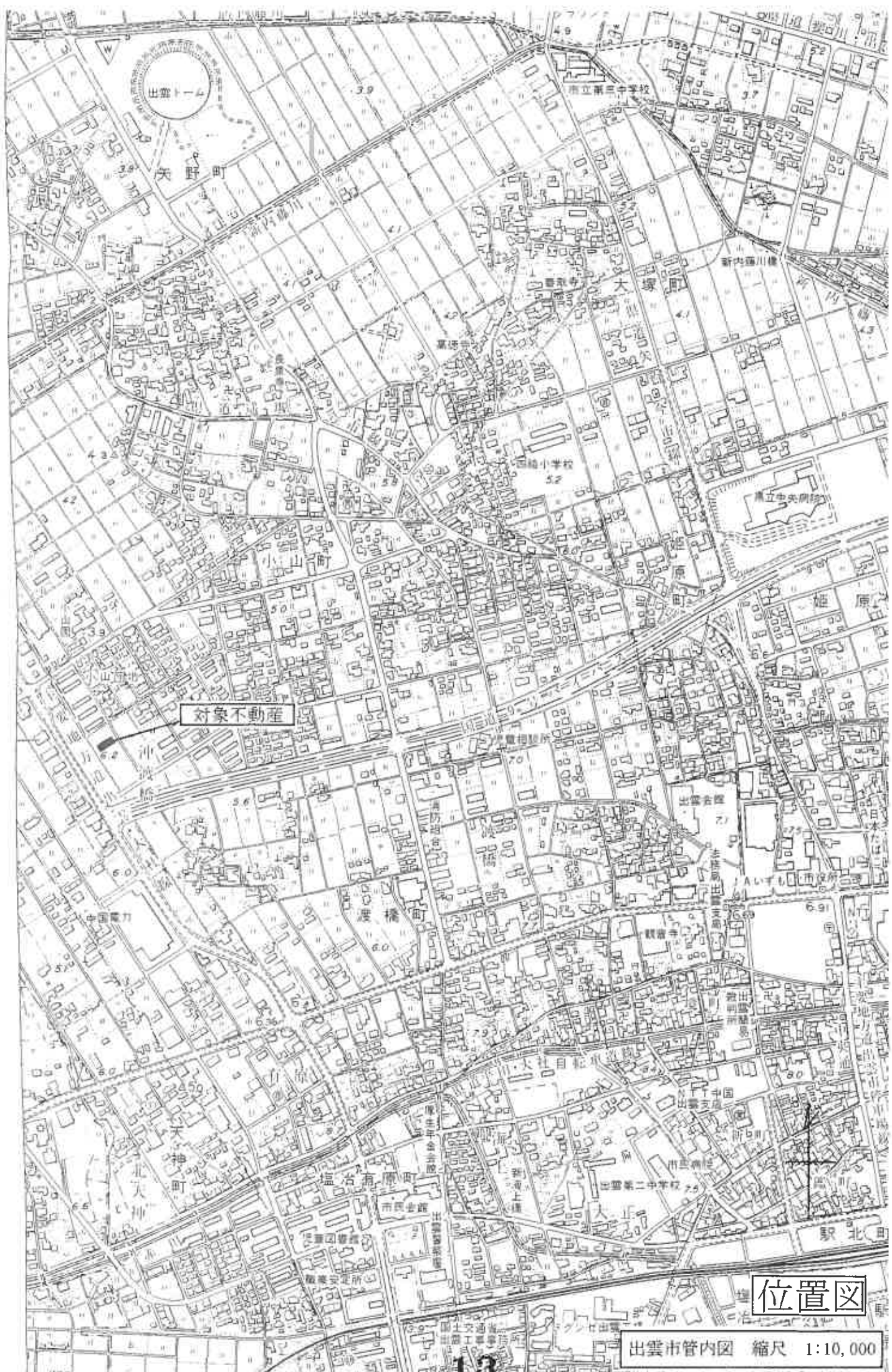
建物	7,368,128円	
課税面積	95.41㎡	(1㎡当り 77,226円)
土地	60,681,278円	※ 本件土地全体の評価額
課税面積	2,429.00㎡	(1㎡当り 24,982円)

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

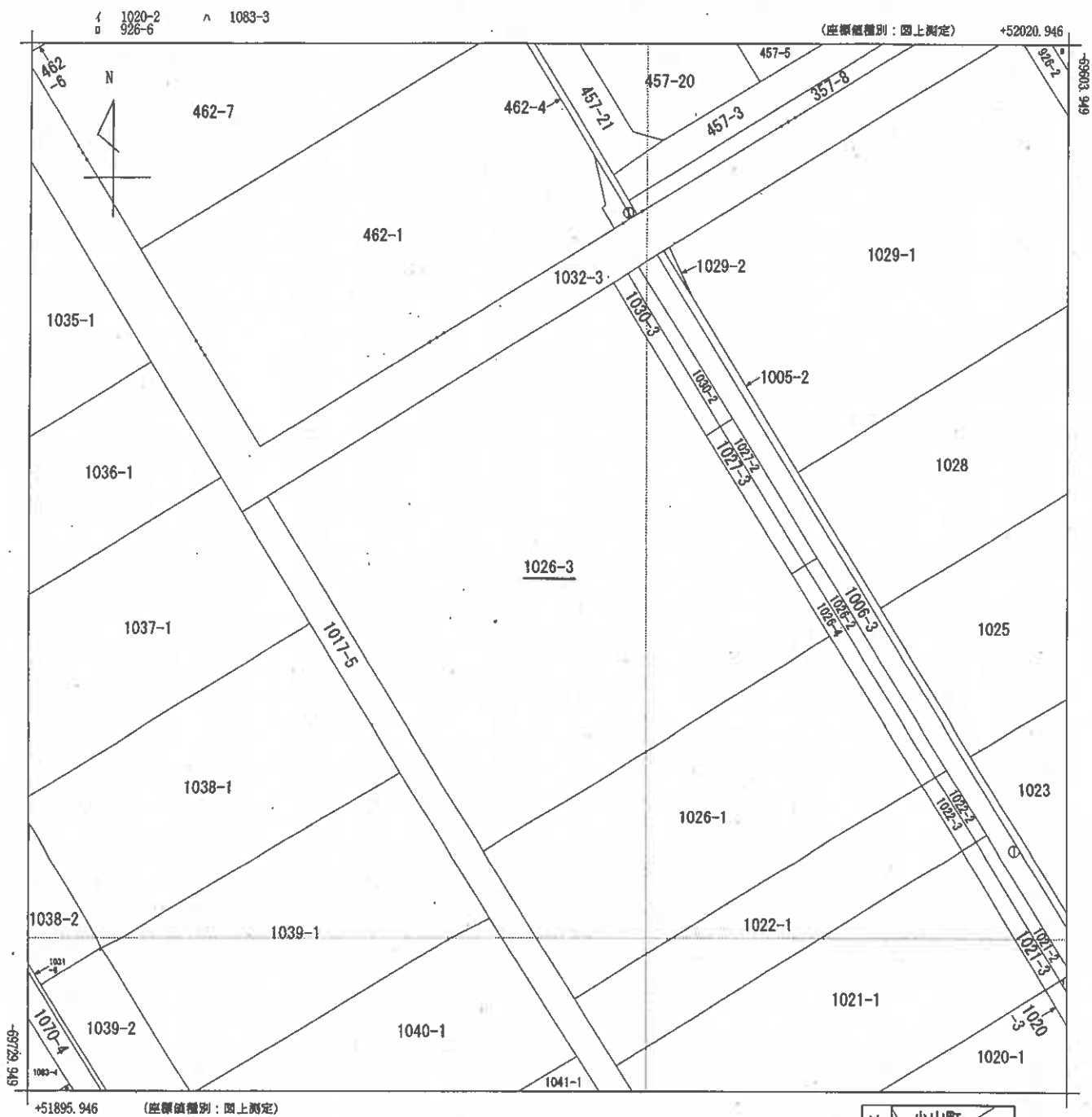
- 1 位置図
- 2 公図写(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図(法務局備付)

以 上



位置図

出雲市管内図 縮尺 1:10,000



請求部	所在	出雲市渡橋町				地番	1026番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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36年12月				備付年月日(原図)	平成4年2月29日		補記事項		

公図写し 縮尺70%

請求番号：10-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成12年10月17日

請求番号: 10-3

縮尺 70%

建 物 平 面 圖

412.10.17

家屋番号 1026番3の701
(渡橋町 1026-3-701)

建築物の所在

地圖番号 出U41-1
U41-2

(中略)

$$\frac{1}{500} \text{ 英寸}$$

申請人

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

三、9月28日作製)

作製者

(日期: 12)

7 建築物の存する部分 随

