

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日  
 松江地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 田 中 謙之介

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 6年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 5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 6年 5月14日 午前10時00分から 令和 6年 5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 6年 4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   | 大田市長久町延里字東原                                |
|   | 地 番   | 3 2 9 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 4 4 9. 2 1 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 大田市長久町延里字東原 3 2 9 番地 1                     |
|   | 家屋 番号 | 3 2 9 番 1                                  |
|   | 種 類   | 物置   |
|   | 構 造   | 木造草葺平家建                                    |
|   | 床 面 積 | 9 6. 6 5 平方メートル                            |
|   | (現況)  |  |
|   | 種 類   | 物置・事務所                                     |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建                            |
|   | 床 面 積 | 約 7 3 平方メートル                               |
| 3 | 所 在   | 大田市長久町延里字東原 3 2 9 番地 1                     |
|   | 家屋 番号 | 3 2 9 番 1 の 2                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 5. 4 8 平方メートル<br>2 階 2 6. 9 3 平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月 7日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 田 中 謙之介

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 所 在 大田市長久町延里字東原  
地 番 329番1  
地 目 宅地  
地 積 449.21平方メートル
- 2 所 在 大田市長久町延里字東原329番地1  
家屋 番号 329番1  
種 類 物置  
構 造 木造草葺平家建  
床 面 積 96.65平方メートル  
(現況)  
種 類 物置・事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建  
床 面 積 約73平方メートル
- 3 所 在 大田市長久町延里字東原329番地1  
家屋 番号 329番1の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 85.48平方メートル  
2階 26.93平方メートル



令和5年(ケ)第 27号  
令和5年12月 27日受理  
令和6年 1月 30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   | 大田市長久町延里字東原                      |
|   | 地 番   | 329番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 449.21平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大田市長久町延里字東原329番地1                |
|   | 家屋 番号 | 329番1                            |
|   | 種 類   | 物置                               |
|   | 構 造   | 木造草葺平家建                          |
|   | 床 面 積 | 96.65平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 大田市長久町延里字東原329番地1                |
|   | 家屋 番号 | 329番1の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 85.48平方メートル<br>2階 26.93平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	島根県大田市長久町延里329番地1 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)		
<b>土地</b>	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"/> 雑種地( )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に物件2, 3建物を所有し、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			
<b>建物</b>	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 物置・事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約73㎡ (減築あり。物件2建物の底部分について、以前は便所等があったようだが、現在は底だけになっており、床面積に含めていない。)		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 物置・事務所 として占有している <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	島根県大田市長久町延里329番地1 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)		
<b>土 地</b>			
現況地目	/		
形状			
占有者及び占有状況			
下記以外の建物 (目的外建物)			
その他の事項			
<b>建 物</b>			
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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A相続財産) <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 <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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  
( 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 (Aの親族)	<p>本件建物には、令和5年6月頃まで住んでいました。現在は、空家の状態です。</p> <p>物件2建物は元は草葺の建物でしたが、子供の生まれた昭和56年頃に現在の屋根に変えたと思います。物件2建物はAが仕事に使っていました。これがいつ建築されたものかは私はわかりません。</p> <p>物件3建物の縁側の天井に雨漏りの跡があります。実際に雨漏りはありませんでした。その他の部屋でも雨漏りはなかったと思います。</p> <p>建物内の動産は、不要なものですので、買受人の方に適宜処分いただけたらと思います。</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  
( 4 枚目)

## 執行官の意見

### (占有等)

前述の通りである。

本件土地の公図は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）のため精度がなく、土地の位置、形状が不明である。本件土地に地積測量図はなく、隣地329番3土地の地積測量図（8枚目の1）に本件土地の形状が示されているが、建物図面（8枚目の2）の土地形状とは一致していない。しかし、建物図面（8枚目の2）にある土地形状を現地の建物敷地部分と照合すると、概ね一致していた。よって、これを土地形状とし、土地建物位置関係図を作製した。本件土地の正確な土地の形状、位置等を明確にするには、関係者の立会の基、正式な測量調査が必要である。

### (物件)

物件2建物は、柱を組み合わせただけの簡素な造りで、従前は草葺の古い建物であったとみられるが建築時期は不明である。

物件3建物も経年の劣化がみられ、床などに若干のゆるみがみられる。

### (接道)

本件土地は幅員約4.5mの市道に接している。

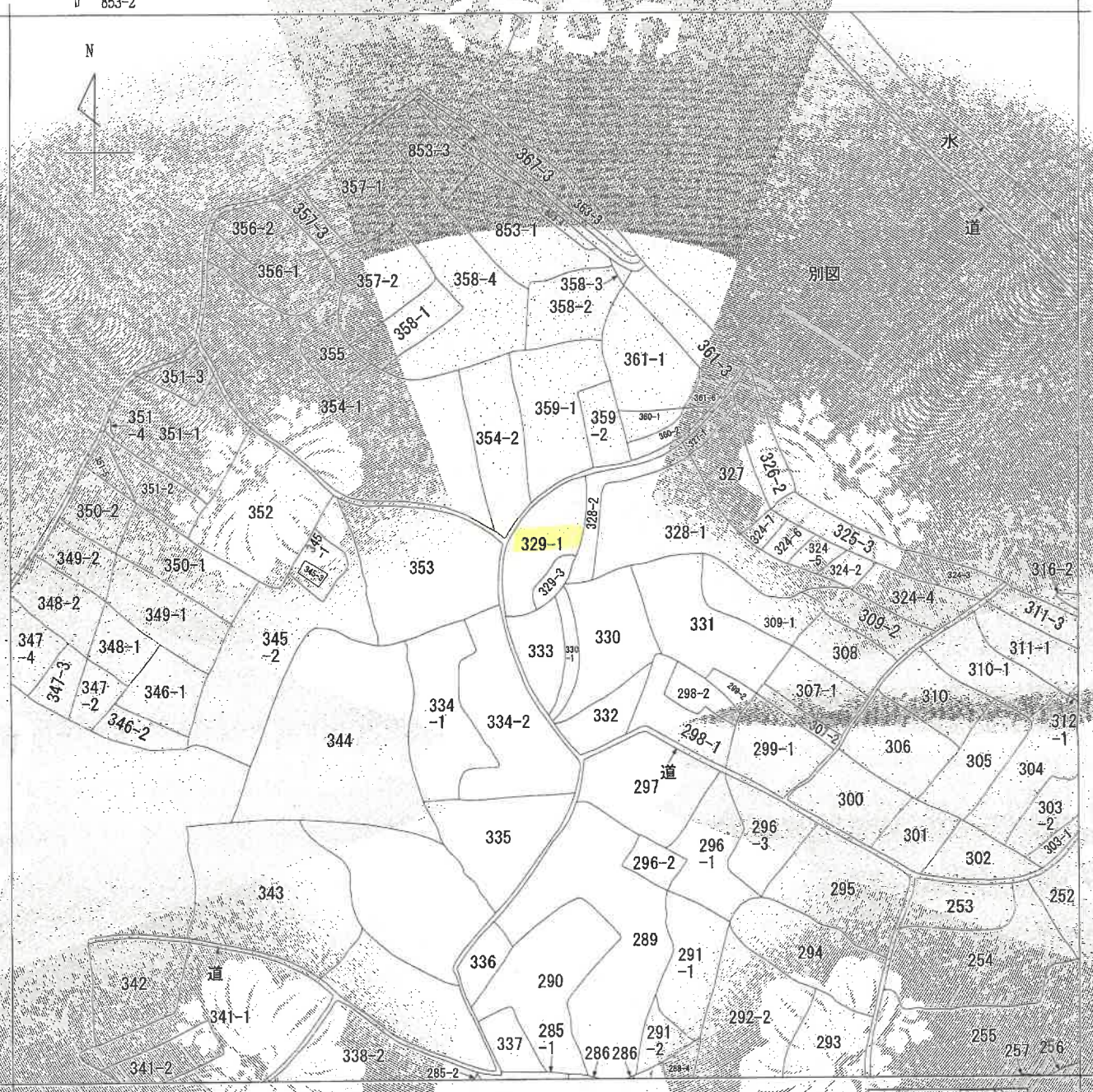
### (注釈)

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
R6年1月4日(木) 10:05 ~10:35	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R6年1月5日(金) 9:30 ~10:00	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R6年1月10日(水) 9:40 ~9:45	大田市久手町刺鹿	面談、鍵預かり(B)
同日 9:50 ~10:40	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
同日 16:30 ~16:45	松江地方法務局出雲支局	閉鎖登記簿謄本交付申請
(特記事項)		
R6年1月10日(水)	不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。	



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大田市長久町延里字東原			地番	329番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			他記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である  
 (松江地方法務局出雲支局管轄)  
 令和6年1月5日  
 松江地方法務局  
 登記官

縮小約70%  
 (A3→A4に縮小)

公用

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。  
(松江地方支務局出雲支局管理)

令和6年1月5日 松江地方支務局

登記年月日：昭和57年6月16日

557.6.16

地積測量図

329-3

土地の所在 大田市長久町近 聖宮東原

地図番号 01-1-1

求積

①  $5.9 \times 0.5 = 2.95$

②  $3.5 \times 0.3 = 1.05$

③  $2.5 \times 0.9 = 2.25$

計左  $6.25$

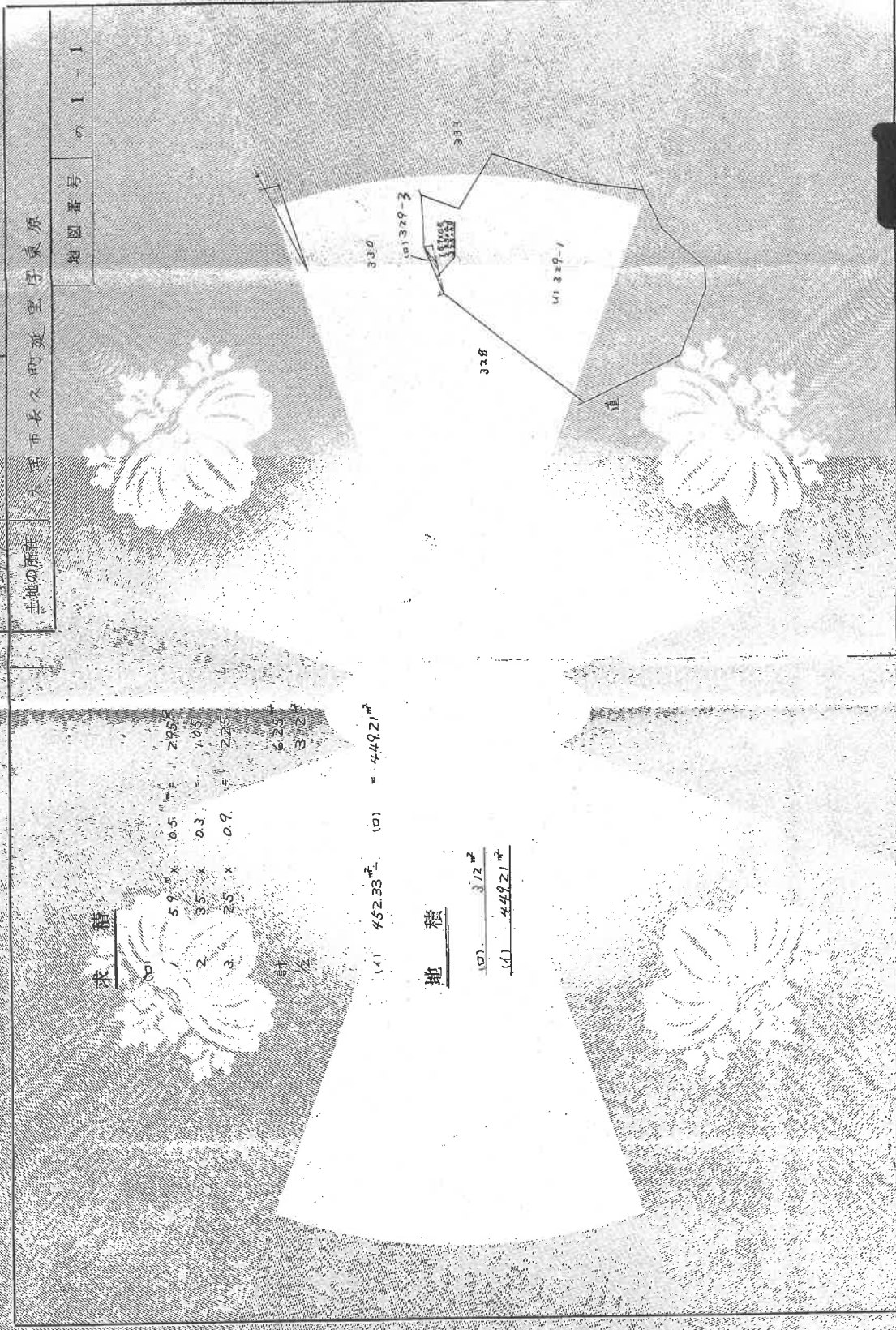
④  $3.2$

(イ)  $45233^2$  (ロ)  $= 44921^2$

地積

(ロ)  $372^2$

(イ)  $44921^2$



土地所有者

作製者

大田市事務社員

申請人

島根県大田市長

縮尺 1/500

昭和57年3月5日作製

0267662

請求番号：3-2

縮小約70% (A3→A4に縮小)

(8枚目の1)

公用

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  
(松江地方事務所 出雲支局管轄)

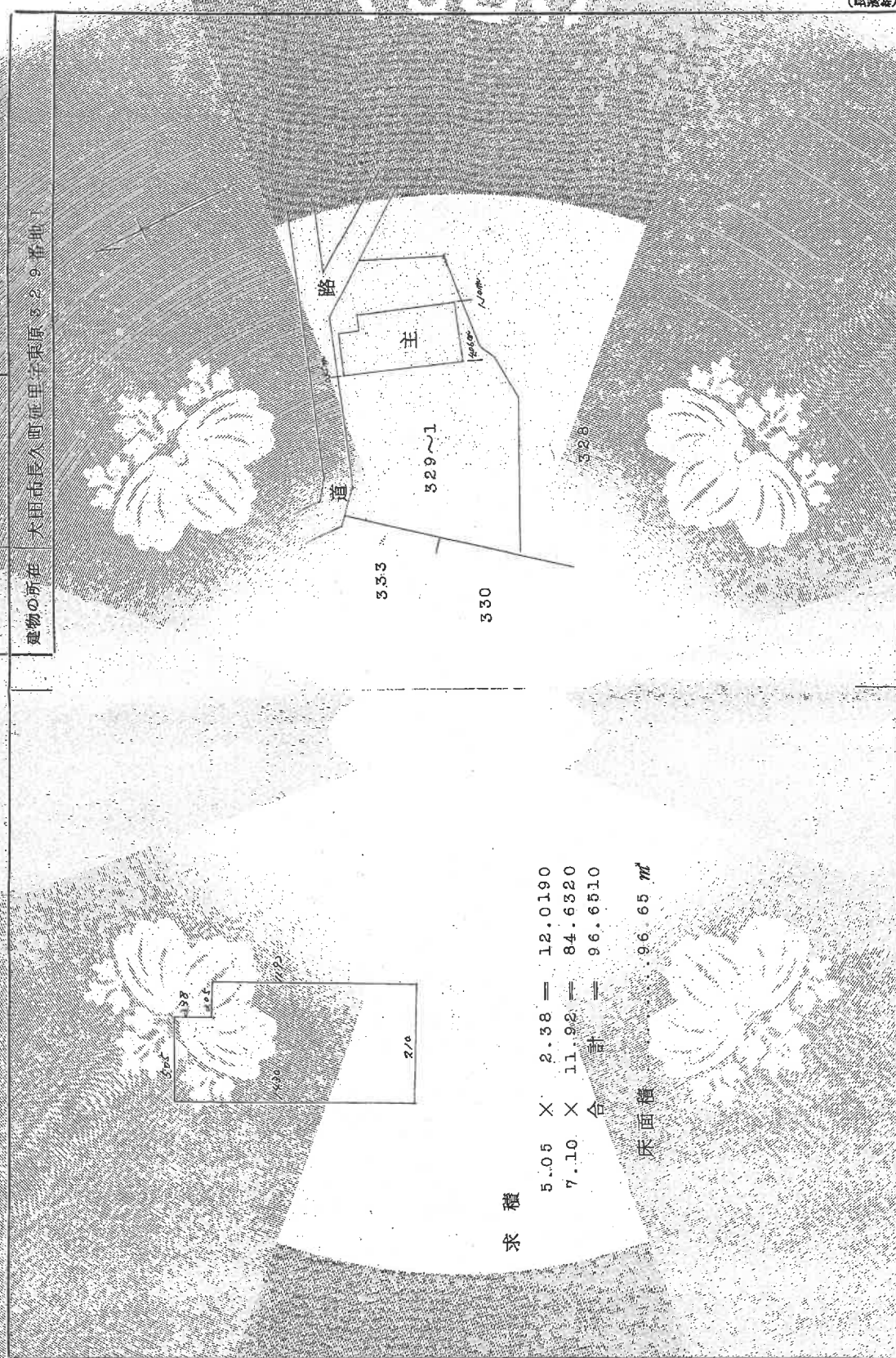
令和6年1月5日 松江地方事務所

登記年月日 昭和54年5月8日

各階平面図

建物平面図

家屋番号 529番  
建物の所在 大田市長久町延里字東原529番地1



(京橋式)

(巨農式)

作製者 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
--------------------	-------------	-----	-------------

昭和54年 4月 29日作製  
0062080  
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

請求番号: 3-7





# 土地建物位置関係図（見取図）

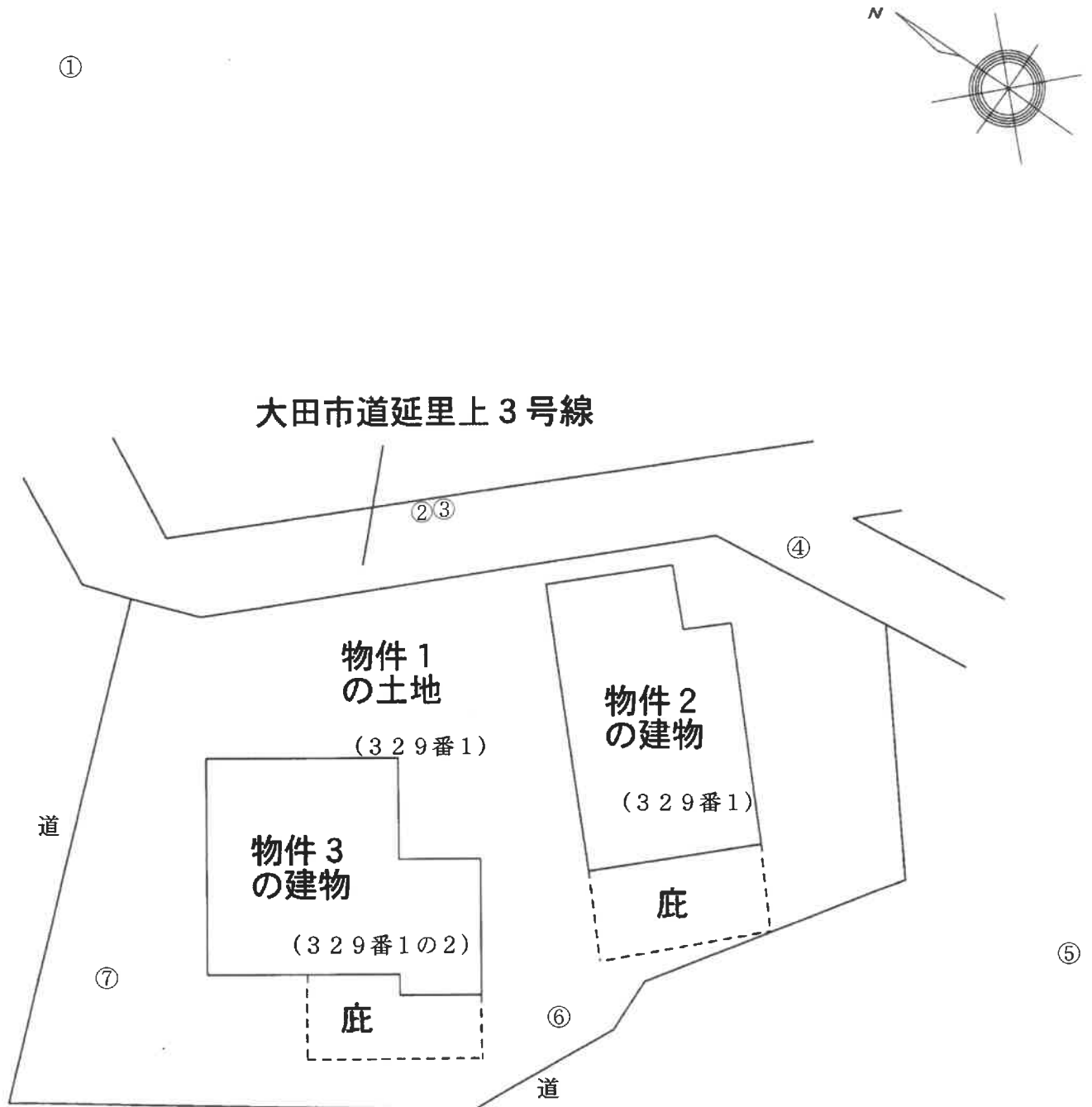
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

縮尺参考:約 1 / 250

物件 1 土地の形状は正確には不明である。

本件図の形状は現地の土地形状に近い建物図面（8枚目の2）を基に作成した。

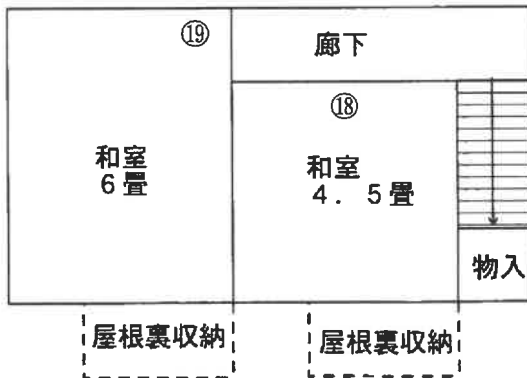
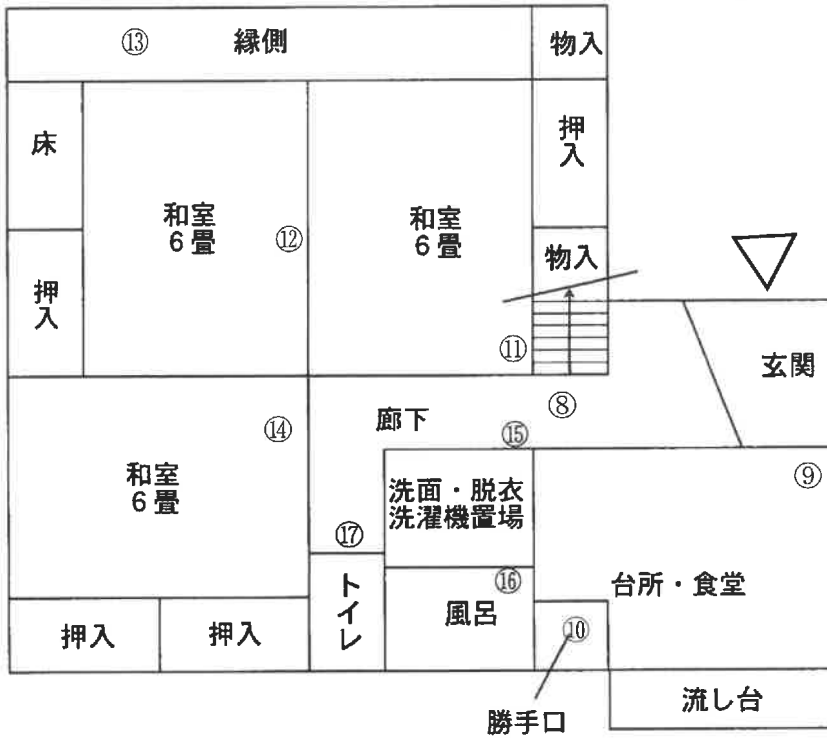
周辺地番については、公図も地図に準ずる図面のため正確でなく、上記建物図面の周辺地番も異なる点があるので正確にはわからない。



# 建物間取図(見取図)

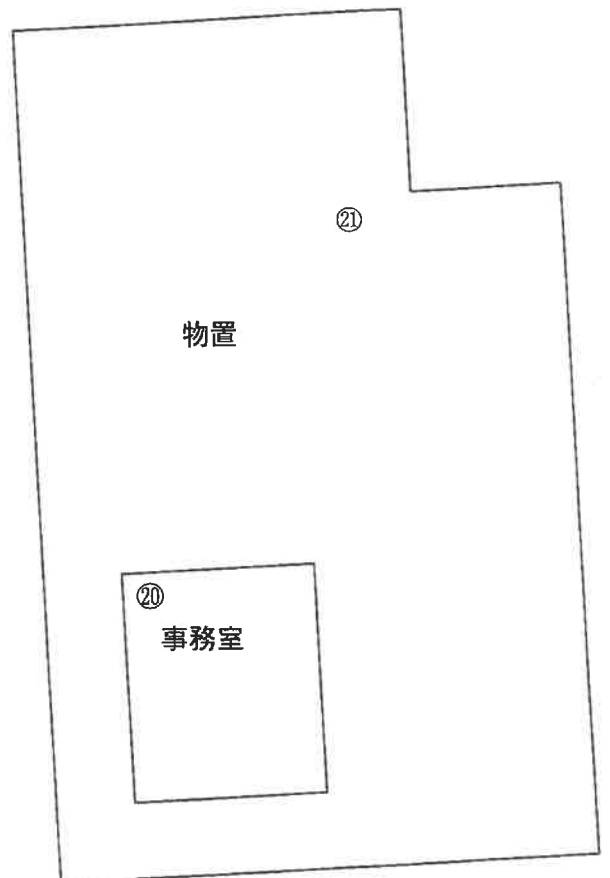
本図は簡易な見取図であり、  
詳細な形状、配置等を  
表す図面ではありません。

縮尺参考：約1/100



2階

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



(以下、物件3建物)

写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13

縁側の天井に雨漏りの跡と見られるしみがある。



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18





写真19



(以下、物件2建物)  
写真20



写真21



令和5年(ケ)第27号  
令和6年1月10日現地調査  
令和6年2月29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 920,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 450,000円
物件2(建物)	金 160,000円
物件3(建物)	金 310,000円

- ①一括価格は、物件1～3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、3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、3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 地目 地積	大田市長久町延里字東原 329番1 宅地 449.21㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大田市長久町延里字東原329番地1 329番1 物置 木造草葺平家建 1階 96.65㎡	物置・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建 1階約 73㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大田市長久町延里字東原329番地1 329番1の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 85.48㎡ 2階 26.93㎡	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山陰本線「静間」駅の南東方・道路距離約3.4km 最寄バス停「行恒」の北西方・約0.6km(徒歩約7分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅等が点在する既成住宅地域であり、標準的使用は幅員4.5m市道に面する500㎡程度の低層住宅敷地。	
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) 土砂災害特別警戒区域(急傾斜)
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	449.21㎡ ほぼ整形 間口約25m、奥行約20m ほぼ等高
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北東側 幅員約4.5m舗装市道 道路より0～約1.5m高い 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件2、3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 : なし  (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"> <li>・土地の形状は不明確である。地積測量図と建物図面の形状は異なるが、現況より形状は概ね建物図面のとおりと判断した。</li> <li>・対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</li> <li>・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。</li> </ul>	

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): 登記簿上建築年月日不明 経過年数: 45 年以上 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 外 壁: 土壁等 内 壁: 板貼、土壁等 天 井: 板、ボード、竹等 床 : コンクリート、フローリング等 設 備: 電気、給水等 そ の 他: -
床面積(現況)	1階: 約 73㎡ 延床面積: 約 73㎡
現況用途等	現況用途: 物置・事務所 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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>・建物建築時期は不明であるが登記簿に昭和53年12月1日に主たる建物に変更の記載があり、経過年数は45年以上と判断した。</li> <li>・建物は減築されている。</li> </ul>

建物の概況及び利用状況(物件3)

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54年4月5日 新築 経過年数: 44 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: 砂壁、クロス貼、板貼等 天 井: 板貼等 床 : 畳、フローリング等 設 備: 電気、衛生、給水等 そ の 他: -
床面積(現況)	1階: 85.48㎡ 2階: 26.93㎡ 延床面積: 112.41㎡
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"> <li>・現況調査報告書に記載のとおり床板のゆるみ等があり、建物は経年程度に劣化している。</li> <li>・トイレは汲取りである。</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 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	5,200	1.00	449.21	0.90	2,100,000

#### 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 島根大田 -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×b×c×d÷ア
13,800円/㎡	$\frac{96.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{250}$	5,200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 (南東側道路 +2)

◇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

標準的	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。



② 建物価格(物件2、3)

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	80,000	73.00	0.010	60,000
3	125,000	112.41	0.030	420,000

ウ 現価率

(物件2)

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
45年以上	0年	20年	5%	80%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.010$$

(物件3)

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
44年	0年	25年	5%	40%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.030$$

## 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=ウ
1	2,100,000	0.40	法定地上権	840,000

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。

ウ 土地利用権等の配分： 敷地利用権の配分は、建物の1階部分の床面積割合に応じて、以下の通り按分した。

物件番号	1階 床面積	床面積 割合	配分される 土地利用権等
物件2	73.00㎡	46%	390,000円
物件3	85.48㎡	54%	450,000円

### 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	2,100,000	-840,000		0.60	0.60	450,000
2	60,000	+390,000	1.00	0.60	0.60	160,000
3	420,000	+450,000	1.00	0.60	0.60	310,000
一括価格(合計)						920,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種不動産の市場性等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たが、土砂災害特別警戒区域に存していること、物件2、3の建築年月日が古く、今後、修繕費用が必要になることの理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価公示価格 [ 島根大田 -2 ]

所 在 : 大田市久手町波根西字久手2111番  
価 格 : 13,800円/㎡  
位 置 : 久手駅 500m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 274㎡  
供給処理施設: 水道  
接 面 道 路 : 南東4.3m市道  
用途指定等: 非線引都市計画区域、第一種住居地域(60,200)  
地域の概要: 一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	1,681,842円		
	課税面積	449.21㎡	(1㎡当り 3,744円)
物件2	163,817円		
	課税面積	93.01㎡	(1㎡当り 1,761円)
物件3	1,187,269円		
	課税面積	101.46㎡	(1㎡当り 11,702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 建物図面写し

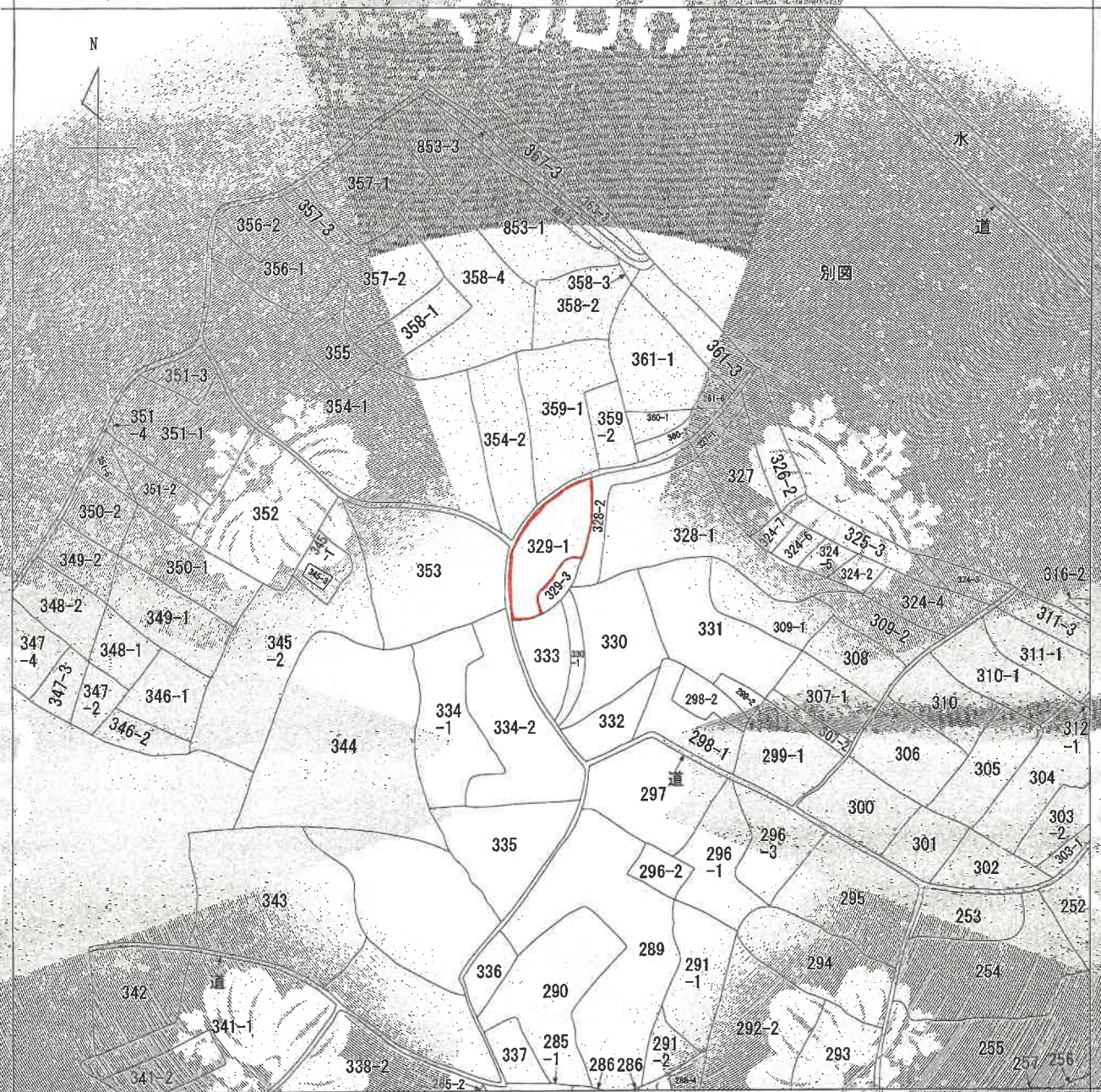
以上



対象不動産

位置図

大田市全図 縮尺 1:25,000



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大田市長久町延里字東原		地番	329番1		
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (松江地方法務局出張支局管轄)  
 令和6年1月5日  
 松江地方法務局

請求番号: 3-1  
 (1/1)

登記官

公図写し 縮尺70%

公用

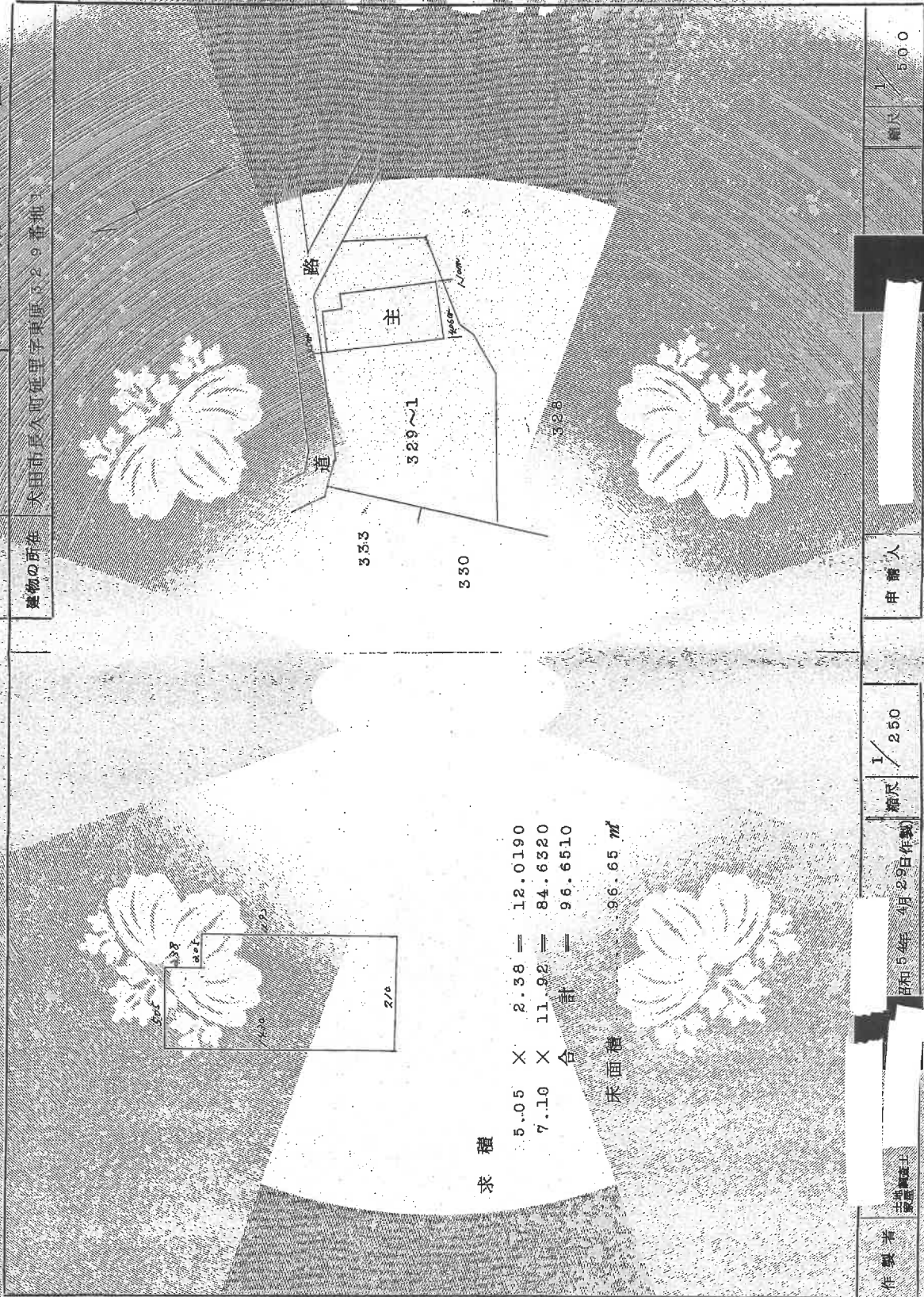
登記年月日 昭和54年5月18日

各階平面図

建物階平面図

家屋番号 329番1

建物の所在 大田市長久町延里字東原329番地1



求積

$5.05 \times 2.38 = 12.0190$   
 $7.10 \times 11.92 = 84.6320$   
 合計 = 96.6510

床面積 96.65 m<sup>2</sup>

作製者 土地鑑定士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
昭和54年4月29日作成			

(日本土地鑑定協会認定士会連合会印紙)

(目録表付)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (松江地方事務所出番支局管轄)  
 令和6年1月5日 松江地方事務所

公用

建物図面写し縮尺70%

請求番号: 3-7

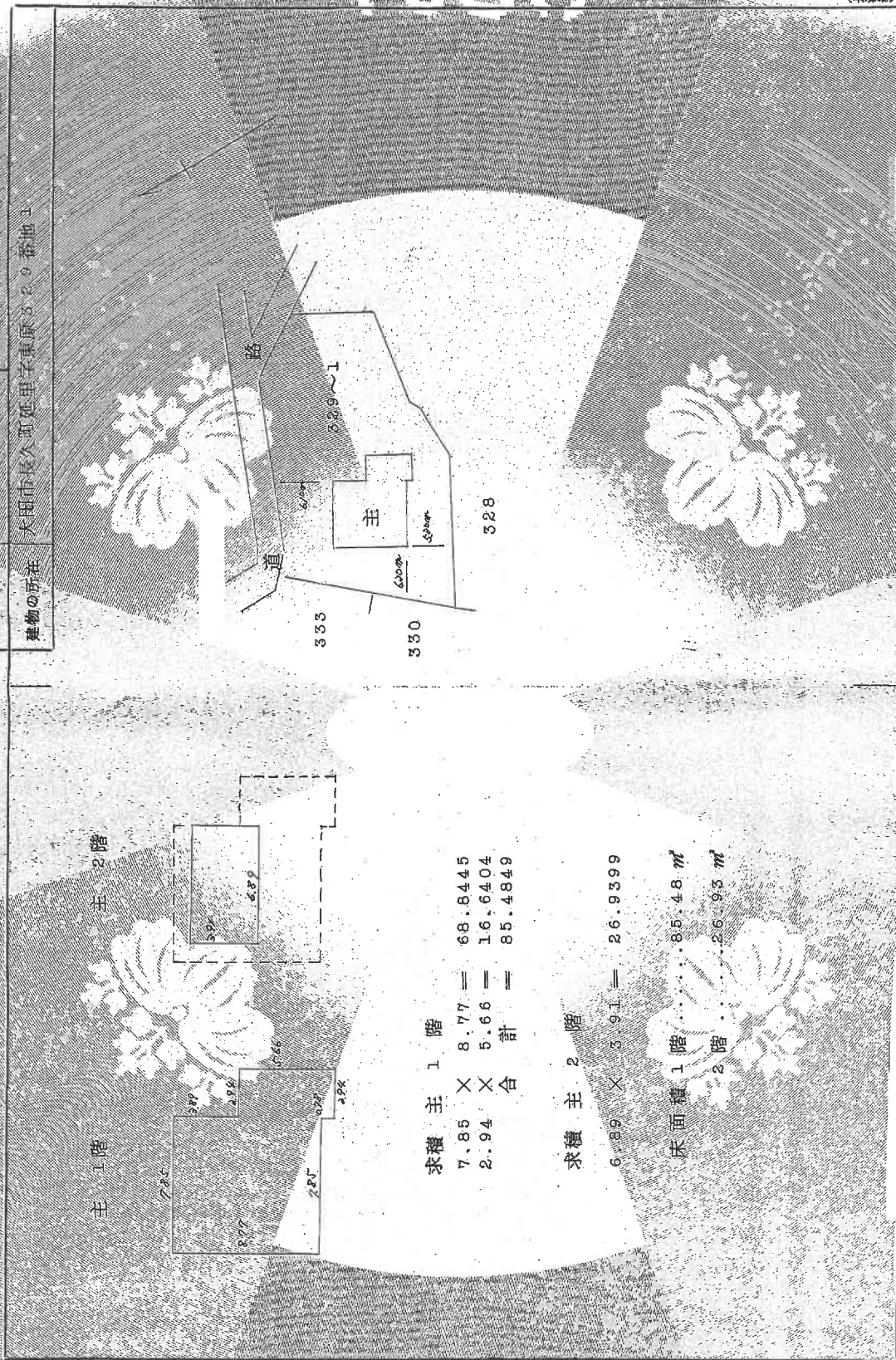
登記年月日：昭和54年5月8日

公用

これは図面に記載されている内容を正確した書面とする。  
(松江地方方法務局出雲支庁管轄)  
令和6年1月5日 松江地方方法務局

各階平面図

家屋番号 339~1~2  
建築物の所在 大田市長久前延里車庫329番地1



(目録書12)

作製者 申請人 持分3分の1 持分3分の2 縮尺 1/500

昭和54年5月7日作製

縮尺 1/250

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

請求番号：3-8

建物図面写し縮尺70%