

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

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

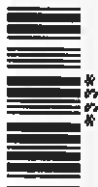
入札期間	令和 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21日 午後 1時10分 場 所 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 8日 午前10時00分 場 所 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22日 午後 3時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、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 3月14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	7,140,000 5,712,000		1,428,000	83,524	12,492
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

敷地権の割合 26万181分の7521



物 件 明 細 書

令和 6年12月19日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

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

【物件番号1】

- ・売却対象外の土地（地番238番）を通行のため利用している。
- ・管理費等の滞納あり。

《 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 松江市北田町239番地

建物の名称 サークパス北田町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北田町239番の1の704

建物の名称 704号

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 69.84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫

構 造 鉄筋コンクリート造スレート波板葺平家建

床 面 積 約9.36平方メートル

共有者 A 持分36分の1

(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 松江市北田町239番

地 目 宅地

地 積 1458.30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



物 件 目 録

敷地権の割合 26万181分の7521



令和6年(ケ)第 15号
令和6年7月17日受理
令和6年8月28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 松江市北田町239番地

建物の名称 サークパス北田町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北田町239番の1の704

建物の名称 704号

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 69.84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 松江市北田町239番

地 目 宅地

地 積 1458.30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 26万181分の7521

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	松江市北田町239番地 サーパス北田町704号 (住居表示なし)		
建物	物件 1		
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が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造:		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: プロパン庫 構造: 鉄筋コンクリート造スレート波板葺平家建 床面積: 約9.36㎡ ※課税資料による (上記の内Aの持分36分の1) 		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A) <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		
管理費等の状況	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> 管理費 月額 8,680円 修繕積立金月額 12,400円 駐車場料 月額 6,500円 ~10,000円 </td> <td style="width: 50%; border-left: 1px dashed black; padding-left: 10px;"> 令和6年8月分まで <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 合計 1,011,487円 </td> </tr> </table>	管理費 月額 8,680円 修繕積立金月額 12,400円 駐車場料 月額 6,500円 ~10,000円	令和6年8月分まで <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 合計 1,011,487円
管理費 月額 8,680円 修繕積立金月額 12,400円 駐車場料 月額 6,500円 ~10,000円	令和6年8月分まで <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 合計 1,011,487円		
管理費等照会先	管理組合名称「サーパス北田町管理組合」 管理受託会社「株式会社六吹コミュニティ」(担当, 松江支店)		
その他の事項	上記滞納額内訳 管理費 389,140円, 修繕積立金556,876円 水道使用料 65,471円 上記滞納額に対する令和6年6月末までの遅延損害金325,340円 (年14.6%) 管理人常駐(平日9時~16時), 全36戸, エレベーター1基 敷地内駐車場36台分あり, 月額6,500円~1万円(現時点で順番待ち) 大規模修繕 令和7年実施予定(外壁, 屋根, バルコニー, 開放廊下)		
敷地権	符号 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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		
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)		
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"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 		
敷地権以外の土地(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)		
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

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)	本件建物は現在誰も住んでいません。 特に不具合はありませんが、壁紙や床など経年の劣化はあります。 ここは夏でも涼しく、クーラーがなくても過ごせます。 建物内では、猫とウサギが飼われていた時期があります。 建物内の動産は私のもので、必要なものは出しますが、残ったものは買受人の方に処分していただくことになると思います。

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)

課税資料によるとプロパン庫が本件建物の附属建物として課税されている。

(接道)

本件マンションの敷地である239番土地は、幅員約6.5mの位置指定道路(238番土地、共有者株式会社六吹工務店(本件マンション建設会社)持分2分の1)と接し、橋を通じて、幅員約11mの市道に通行できる。

(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

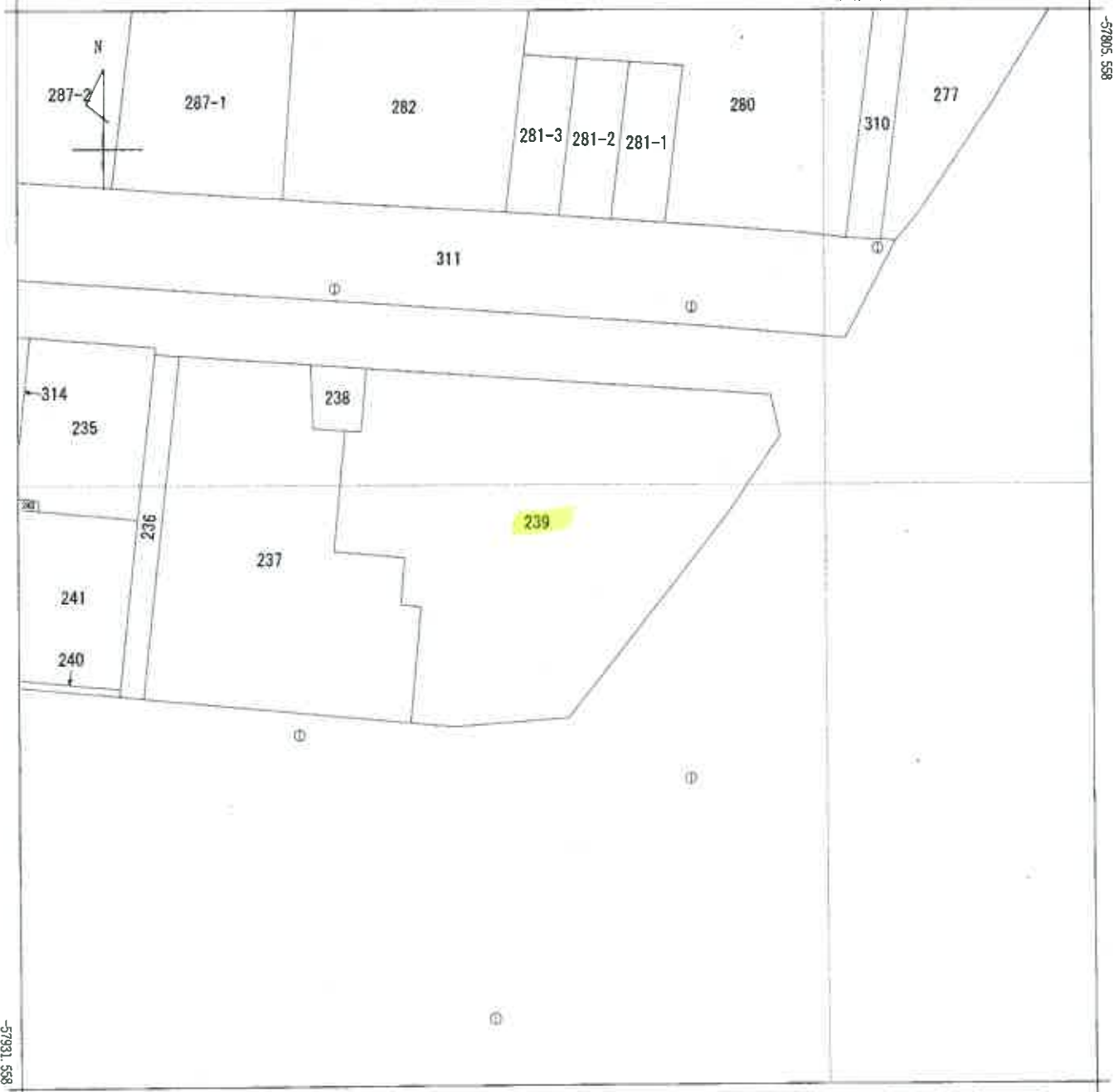
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R6年7月18日(木) 10:55 ~11:20	物件所在地(1)	物件調査, 占有, 計測, 写真撮影
同日 11:25 ~11:35	松江地方法務局	登録事項証明, 公図, 建物図面等申請
R6年7月22日(月)	執行官室	照会書(管理組合) 84円
同日	執行官室	事務連絡(A) 84円
R6年8月9日(金) 13:15 ~13:55	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：測量成果)

+81600.848

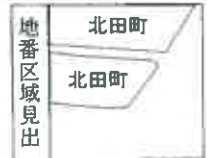
-57805.588



-57931.588

+81475.848

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	松江市北田町			地番	239番	
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日	平成10年10月19日			備付年月日(原図)	平成10年11月6日		補記事項

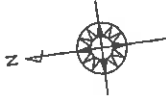
縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成7年1月9日

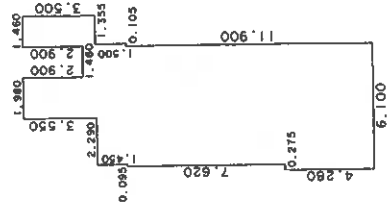
S 〇 7 年 1 月 9 日 登 記 建 物 階 平 面 図 (1/2)
 家 屋 番 号 北 田 町 239番のち10/101 ~ 152番152/210/104 (-棟) 各 階 平 面 図 (1/2)
 建 物 の 所 在 松 江 市 北 田 町 幸 田 町 152番地15 (仮換地 第三区 9-1階区 全量 4号) 239番地
 地 図 番 号 き 3-1

各 階 平 面 図

4012569

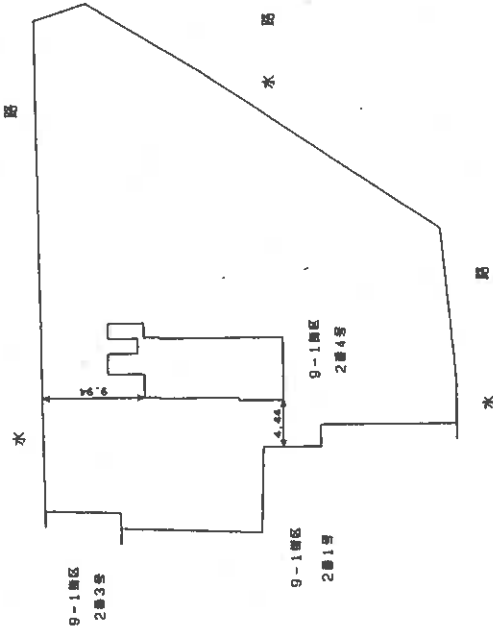


1 階



求 積 表

4.280 X 0.275	=	1.177000
11.900 X 0.095	=	1.130500
13.350 X 2.290	=	30.571500
16.900 X 1.980	=	33.462000
14.000 X 1.460	=	20.440000
5.000 X 0.105	=	0.525000
3.500 X 1.355	=	4.742500
合 計		92.048500
床 面 積		92.04 ㎡



(正縮率)

(日 本 製 図 協 会)

作 製 者 土 橋 鋼 堂 士 東 洋	縮 尺 1 / 250	申 請 人 [Redacted]	縮 尺 1 / 500
成 7 年 1 月 6 日 作 製	代 表 取 締 役 [Redacted]		

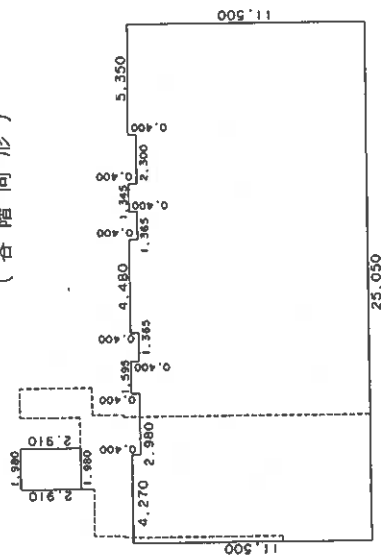
縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成7年1月9日

北田町 239番の地 10/1~
 +52番+538番/10/1004 (-棟) 名 階 平 面 図 (2/2)
 建設物 図 面
 松江市北田町宇田町+52番地15
 (仮換地 南正区-9-1番区-2番-4号) 239番地
 地図番号 き3-1
 47年1月9日登記

各階平面図

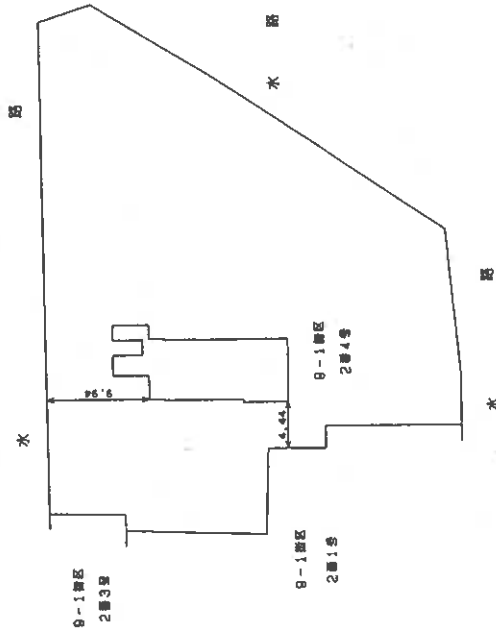
2階 ~ 10階 (各階同形)



求積表

0.400 X 4.270	=	1.708000
0.400 X 1.595	=	0.638000
0.400 X 4.480	=	1.792000
0.400 X 1.345	=	0.538000
0.400 X 5.350	=	2.140000
11.100 X 25.050	=	278.055000
2.910 X 1.980	=	5.761800
合計		290.632800
床面積		290.63 ㎡

4012570



(原簿表)

(日調票12)

製作者

平成7年1月6日(製)

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年1月9日

各階平面図
建築物図面
S. 〇 〇 年 〇 月 〇 日登記

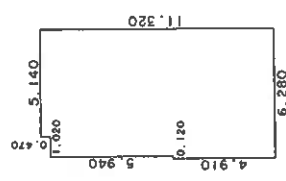
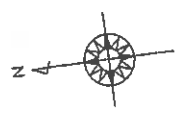
家屋番号 北田町29番1号704
152番150704

建築物の所在 松江市北田町宇田野152番地15-207番地
(仮換地南工区91街区2番4号)

地図番号 き3-1

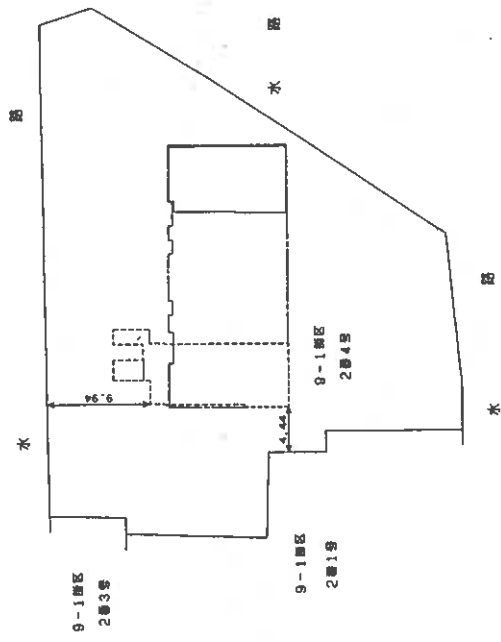
4012596

建築物の存する部分7階



求積表

4.910 X 0.120	=	0.589200
10.850 X 1.020	=	11.067000
11.320 X 5.140	=	58.184800
合計		69.841000
床面積		69.84 m ²



(正原画)

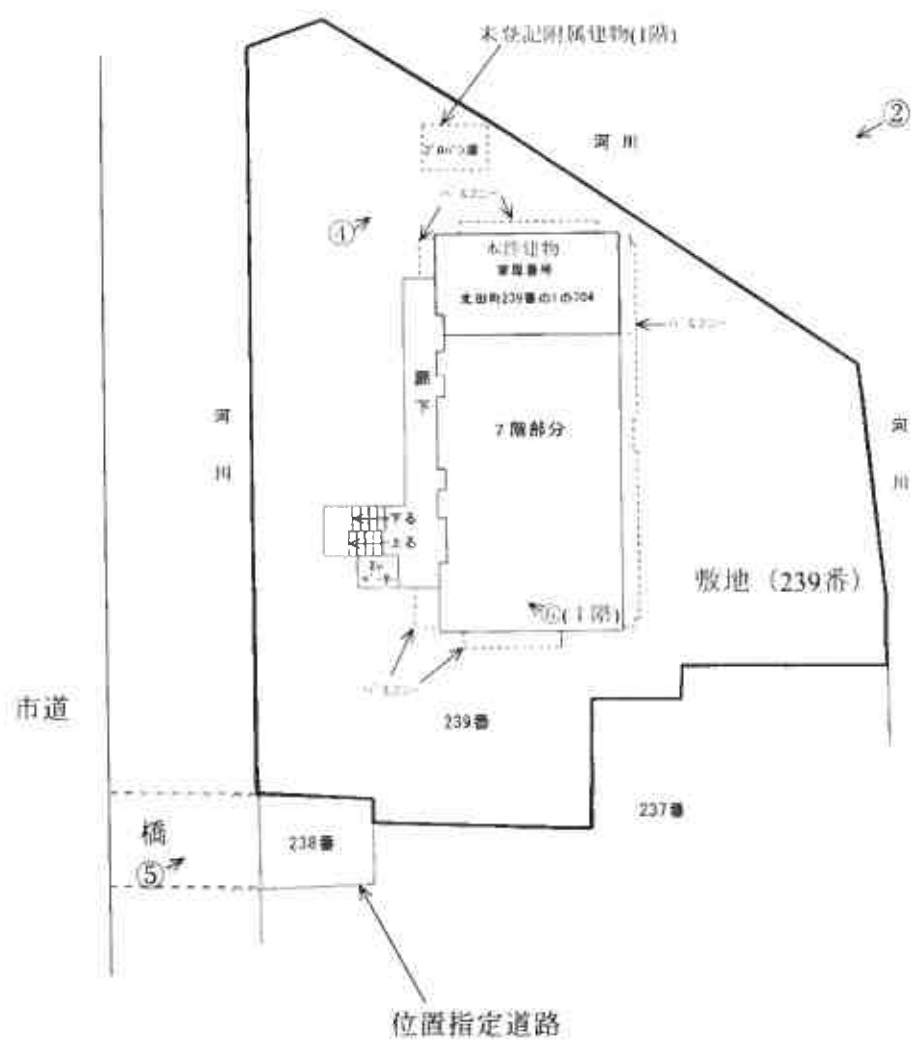
(日原模写)

製作者 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
平成7年1月6日作製		代表取締役 [Redacted]	

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

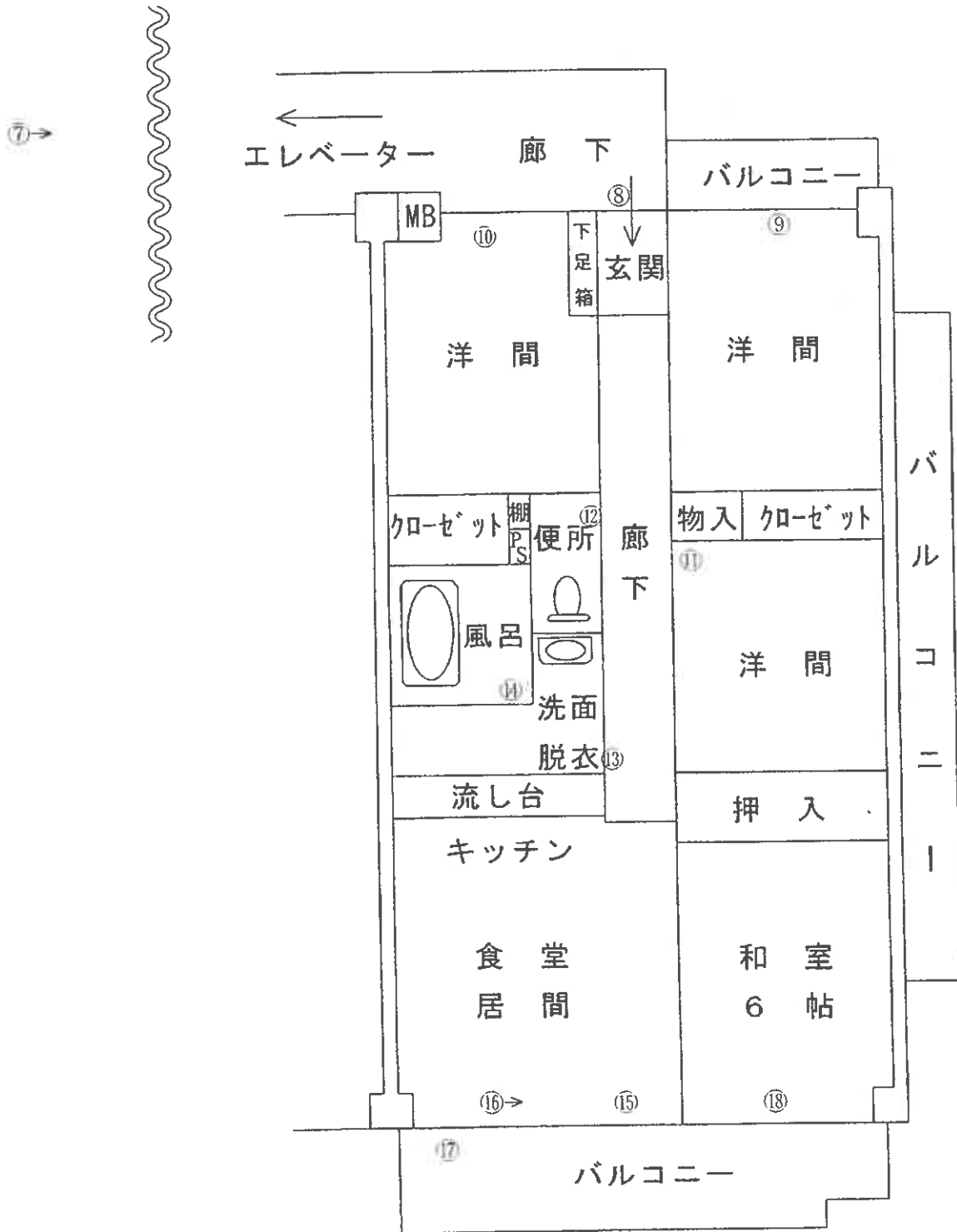
土地建物位置関係図（見取図）

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。



○ = 写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3



写真4

未登記附属建物
プロパン庫



写真5



写真6



写真7

7階、奥が704号室



(

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

床が擦れている。



写真17



写真18



令和6年(ケ)第15号
令和6年8月9日現地調査
令和6年8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

福田満信 印

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 7,140,000円

※管理費等滞納額を減価後の価額

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 松江市北田町239番地 建物の名称 サークパス北田町</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 北田町239番の1の704 建物の名称 704号 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 69.84㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 松江市北田町239番 地目 宅地 地積 1,458.30㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 26万181分の7521</p>		同左
番号	特記事項		
	<p>※ 進入路部分は共有私道で松江市の位置指定道路である。</p> <p>※ 対象不動産の現況は空家状態である。</p> <p>※ 敷地権対象土地内には、未登記の鉄筋コンクリート造スレート波板葺のプロパン庫(約9.36㎡)が存しているものの、老朽化した簡易建物であり市場価値が認められないので、考慮外とした。</p>		

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「松江」駅の北方・道路距離約1.5km 最寄バス停「学園南二丁目」の北東方・道路距離約300m (別添「附近地図」参照)		
付近の状況	戸建住宅、事業所、中高層共同住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域である。標準的使用は250㎡前後の敷地に低層住宅敷地としての利用である。		
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	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% —— ——	
画地条件	地積 1,458.30 m ²	東西 約 50 m 南北平均 約 40 m 形状 不整形地 接面状況 中間画地 地勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北西側幅員 約 6 m	舗装 私有※ 高低差 等高	※接面道路は、松江市の位置指定済みの共有私有である。
土地の利用状況等	現状は後記分譲マンションの敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅及び共同住宅等である。 発令外建物：鉄筋コンクリート造スレート波板葺、プロパン庫約9.36㎡		
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(プロパンガス) 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	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス北田町
建物の用途	共同住宅(総戸数 36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 7年 1月 3日 新築 経過年数: 30年 経済的残存耐用年数: 15年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	屋根: 陸屋根(シート防水) 外壁: タイル貼り等 その他: _____
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内平面駐車場 その他 自転車置場、エントランスホール等
建物の品等	使用資材 普通程度 施工 普通程度
管理の形態等	管理組合 有 名称 (サーパス北田町管理組合) 法人格 無 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社穴吹コミュニティ(松江支店) 管理形態 管理人 有 管理人室 有 管理状況 9:00~16:00 (月~金)
管理の状況	普通程度
特記事項	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。

(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(704号室) 主要開口部の方位:南向き
床 面 積	69.84㎡(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: ビニールクロス貼り、プリントベニヤ等 床: フローリング、畳、カーペット等 内 壁: ビニールクロス貼り等 設 備: 電気、給排水、衛生等 その他: _____
保守管理の状態	管理の状態は普通程度である。
管 理 費 等	管理費 月額 8,680 円 修繕積立金 月額 12,400 円 駐車場使用料 月額 _____ 円 (使用料6500~10000円) CATV使用料等 月額 _____ 円 倉庫(トランクルーム) 月額 _____ 円 ※ 水道使用料及び遅延損害金を含む滞納額 滞納額 1,336,827円 (令和6年8月分まで)
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在空家状態にある。 ・ 現在駐車場は使用されていない。 ・ 未登記のプロパン庫(約9.36㎡)については、老朽化した簡易建物で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。

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
310,000	69.84	0.29	6,279,000

ア 再調達原価： 標準的な建築費及び専有面積比率等を考慮して判定した。

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 [*]
30 年	15 年	45 年	5 %	20 %	0.29

^{*}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
74,200	0.78	1,458.30	1.00	$\frac{7,521}{260,181}$	2,440,000

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。

地価公示 松江-31

公示価格等 a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	規準価格 $a \times b \times c \times d \div e$
83,900円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{112}$	74,200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 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土地の個別的要因

規模過大	0.93
不整形	0.93
接面道路	0.90
相乗積	0.78

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
6,279,000	2,440,000	1.11	9,678,000

ウ 個別格差:

階層別格差	1.03
位置別格差	1.08
タイプ別格差	1.00
相乗積	1.11

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
180,000	1.11	69.84	13,954,000

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
1,082,700	1.00	12%	1.00	9,023,000

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。

$$\begin{array}{cccccc} \text{月額支払賃料} & & \text{月数} & & \text{一時金} & & \text{利回り} & & \text{総収益} \\ 90,000\text{円/月} & \times & 12\text{ヶ月} & + & 270,000\text{円} & \times & 1.0\% & = & 1,082,700\text{円} \end{array}$$

イ 家賃等補正： 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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を勘案し査定した。

エ その他補正： 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

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、積算価格及び比準価格を重視し、収益価格も総合考慮して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	9,678,000	1.00	9,678,000
②比準価格	13,954,000	1.00	13,954,000
③収益価格	—		9,023,000
調整後の価格			10,500,000

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、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 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 ア×イ×ウ×エ×オ
10,500,000円	1.00	0.80	0.85	0	7,140,000円

イ 市場性修正： 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 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慮した。

エ 滞納管理費等
相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価
(敷金等)： 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [松江-31]

所 在:松江市学園南1丁目382番「学園南1-14-29」
価 格:83,900円/㎡
位 置:JR山陰本線「松江」駅の北東方・道路距離約1.2km
価格時点:令和6年1月1日
地 積:331㎡
供給処理施設:水道・下水
接面街路:南方幅員約6m舗装市道
用途指定等:第2種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要:一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

建物	5,674,552 円	(1㎡当たり	72,574 円)
課税面積(登記)	78.19 ㎡		
※建物についてはプロパン庫0.26㎡を除く			
土地(符号1)	58,205,127 円	(1㎡当たり	39,913 円)
課税面積	1,458.30 ㎡		

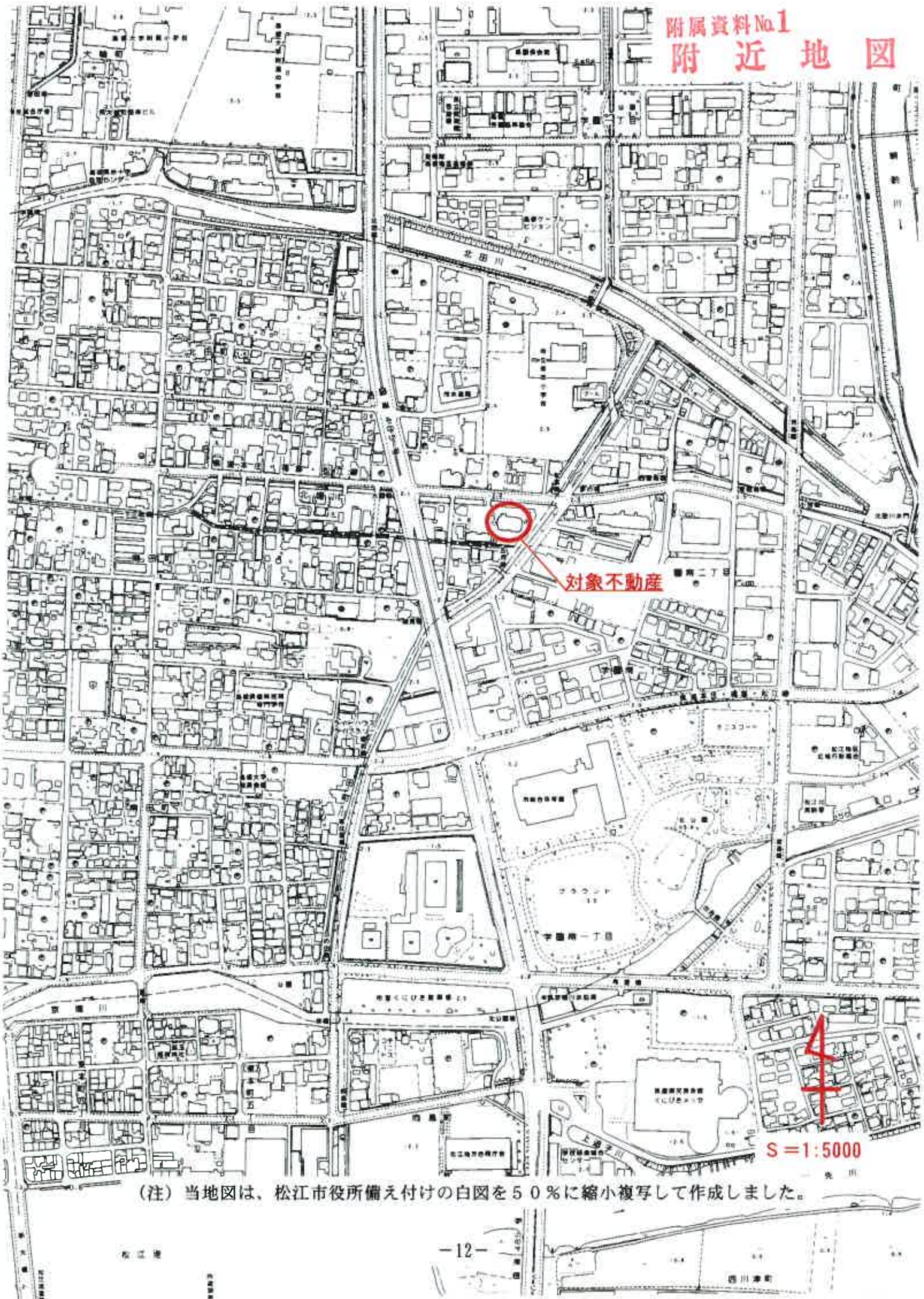
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

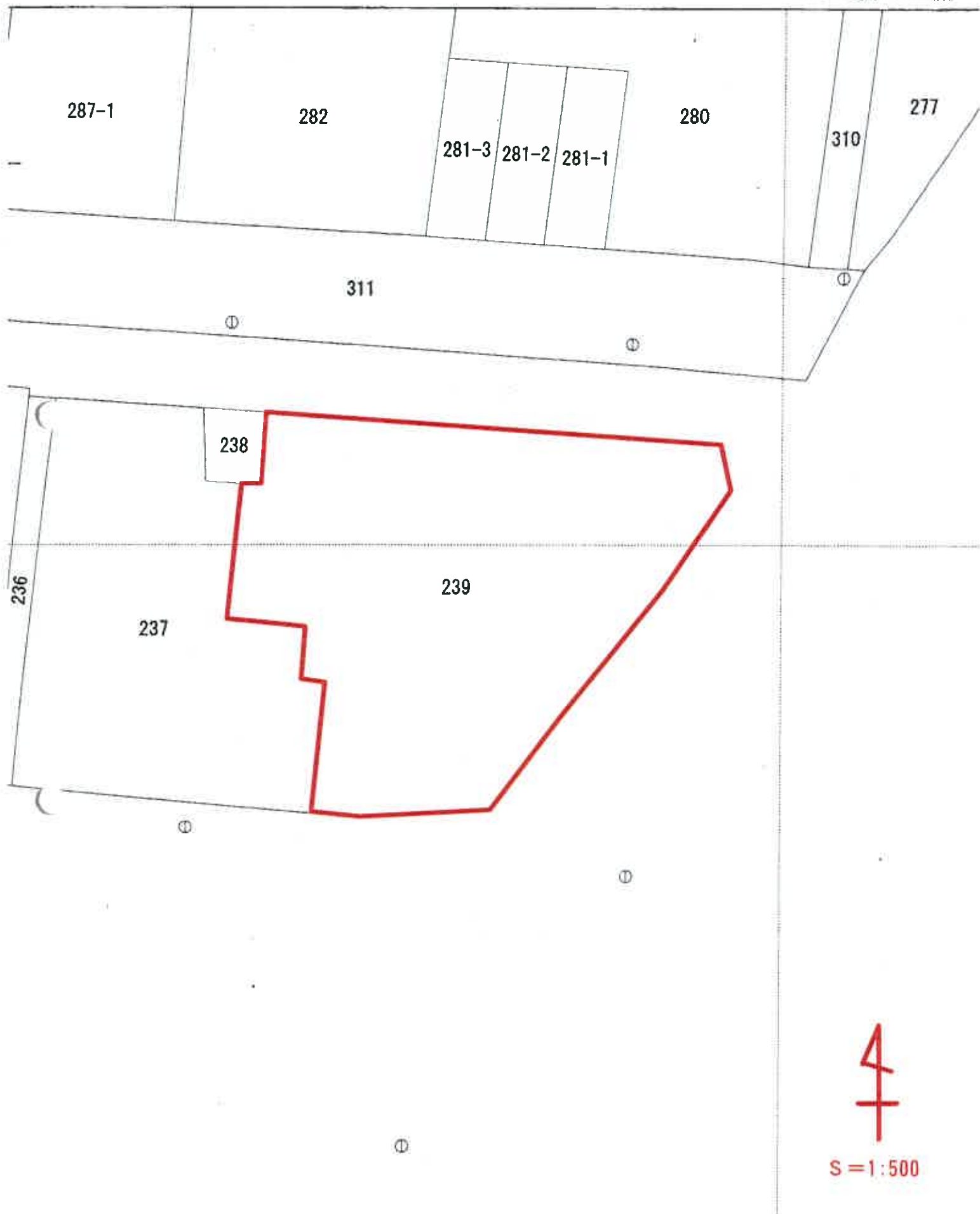
- 1 附近地図
- 2 公図写し
- 3 建物図面

以上

附属資料No.1
附近地図



(注) 当地図は、松江市役所備え付けの白図を50%に縮小複写して作成しました。



登記年月日：平成7年1月9日

公用

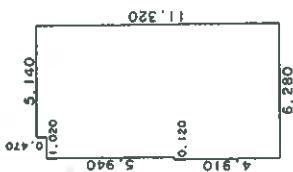
各階平面図
S.07年1月9日登記建物図面
各階平面図

家屋番号 北田町2丁目15番15の704
建物の所在 松江市北田町字田野15番地15-237(地)
(保健衛生課工区9-1街区2番4号)
地図番号 き3-1

4012596

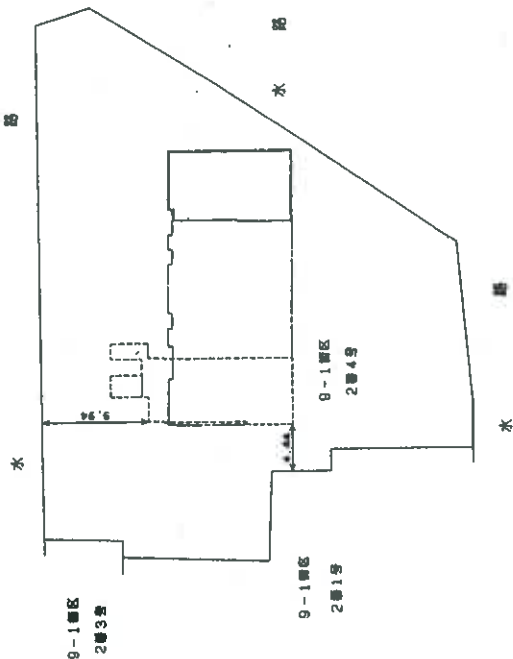


建物の存する部分7階



求積表

4.910 X 0.120	=	0.589200
10.850 X 1.020	=	11.067000
11.320 X 5.140	=	58.184800
合計		69.841000
床面積		69.84 m ²



(原簿紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成7年1月6日作製

作製者

(田島製図)

(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。