

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 8 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 9 月 25 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 9 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 9 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 8 月 8 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, 2	1, 122, 000 897, 600	一括	224, 400	34, 881	7, 404
1	396, 000				
2	726, 000				



物件目録

- 1 所 在 松江市栄町字元山
 地 番 782番3
 地 目 宅地
 地 積 331.43平方メートル

- 2 所 在 松江市栄町字元山782番地3
 家屋 番号 782番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 63.89平方メートル
 2階 28.92平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 約69.74平方メートル
 2階 28.92平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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, 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, 2】

売却対象外の土地(地番770番1)、同(地番752番6)、同(地番737番)及び同(地番731番7)を通行のため利用している。

《 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 松江市栄町字元山
地 番 7 8 2 番 3
地 目 宅地
地 積 3 3 1 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 松江市栄町字元山 7 8 2 番地 3
家屋 番号 7 8 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 8 9 平方メートル
2 階 2 8 . 9 2 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 6 9 . 7 4 平方メートル
2 階 2 8 . 9 2 平方メートル



令和6年(ヌ)第 18号
令和6年11月26日受理
令和7年 1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 | 松江市栄町字元山 |
| | 地 番 | 7 8 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松江市栄町字元山 7 8 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 7 8 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 8 9 平方メートル
2 階 2 8. 9 2 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり		
住 居 表 示	松江市栄町782番地3 (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(地図)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	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類: 居宅 ☒ 構 造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 ☒ 床面積: 1階約69.74㎡(約5.85㎡増築) 2階28.92㎡		
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		
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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 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
■ A (債務者兼所有者)	本件建物には誰も住んでいませんし、誰にも貸していません。私が施錠して管理しています。 私は中古で本件建物を購入し、しばらく住んでいました。その後、私は転居し、何人かに本件建物を貸しました。最後に貸したのはBで、玄関に郵便物がたまっています。 本件建物内の動産について、私のものは仏壇、テーブル、冷蔵庫くらいで、その他の物は、貸した者らが置いていったものです。私には片づけることができないので、動産の処分は買受人にさせていただくことになると思います。 本件土地の北東側の更地部分（旧782番4土地）は、元々は居宅が建っていました。しかし、法面が崩れ建物が壊れ、取り壊されました。その後私がその土地を買い、本件土地（782番3土地）と合筆して、現在の土地の形状になっています。 本件建物の北西側のコンクリート敷の部分も、割れて地盤の土砂が流れて、コンクリート敷の中が空洞になっています。 法面側は家も地盤も5cmくらい傾いていると思います。 本件建物が建った時、道路に接しておらず、建築確認及び検査を受けていないのではないかとお尋ねですが、私はそんな話は聞いていませんし、中古で買ったのでわかりません。ただ、この辺りの造成はきちんとされていないのではないかと思います。 実は本件競売の請求債権は支払済です。しかし、債権者が証書を破棄しないので、みんなが騙されているのです。私としては、債権者やこの競売に対し大変不満で、怒りが納まらない気持ちです。
■ 亡C (737番土地（進入路）所有名義人） の配偶者	私はCの妻になります。Cは令和6年3月に亡くなり、私が相続人になります。生前、Cは祖父から相続した財産を整理していたとき、松江市内に祖父名義の道路となっている土地があることがわかり、非課税となるように松江市で手続きをしたそうです。それがこの737番土地かはわかりませんが、そのような土地があるなら、私としても通行には差し支えないものと思っております。

(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)

本件建物の建築確認関係の資料は市役所に存しなかった。

本件建物は昭和55年11月に建築されたが、当時建物敷地となっていた旧782番3土地は、旧782番4土地との合筆前であるため、位置指定道路(770番1土地の一部)に接していなかったとみられる。よって、建築基準法上の道路に接しておらず、建築確認、完了検査を受けていなかったのではないと思われる。

なお、位置指定道路を770番1土地の一部としたのは、位置指定道路の図面では、道路の長さが33.4mと記されていたが、770番1土地の地積測量図の長さは34.18mないし34.55mと記されており、約1m程度長かったので、土地建物位置関係図等にはその趣旨で記載をした。誤差の可能性もあるが明確にはわからない。

その後Aは、平成20年1月、旧782番4土地を購入し、平成28年2月に旧782番3土地と合筆した。これにより、現在の敷地である本件土地(782番3土地)は現況での実測で幅員約3.2mないし約3.7mの位置指定道路に接する状態になった。

本件土地の北西側法面は崩れる恐れがある。本件土地の旧782番4土地の部分は、従前住宅(782番4建物)が建っていたが、同土地の法面が崩れたため、建物も平成11年に取り壊された。

本件土地の旧782番3土地の法面も崩壊により、コンクリート敷の下の一部は空洞となっており、隣地に崩れる危険がある(写真7、8、9)。

本件建物も法面側に傾いているとみられ、建物、地盤(コンクリート敷)の亀裂、損傷が多数ある(写真6、9、10、11)。

(接道)

本件土地から市道までの進入路の状況は、次のとおりである。

770番1、地目及び現況、公衆用道路、位置指定道路(建築基準法42条1項5号)

(一部) 所有者：有限会社細木建設(平成8年6月みなし解散)

752番6、地目及び現況、公衆用道路、以下、幅員約4～5mの開発道路

(建築基準法42条1項2号)

所有者：日本開発興業株式会社(同上月みなし解散)

737番、地目及び現況、公衆用道路、所有者：C(亡)

731番7、地目及び現況、雑種地(一部公衆用道路)

所有者：松江市

周辺の住民も無償で通行しており、通行に支障はないものと思われる。

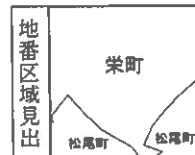
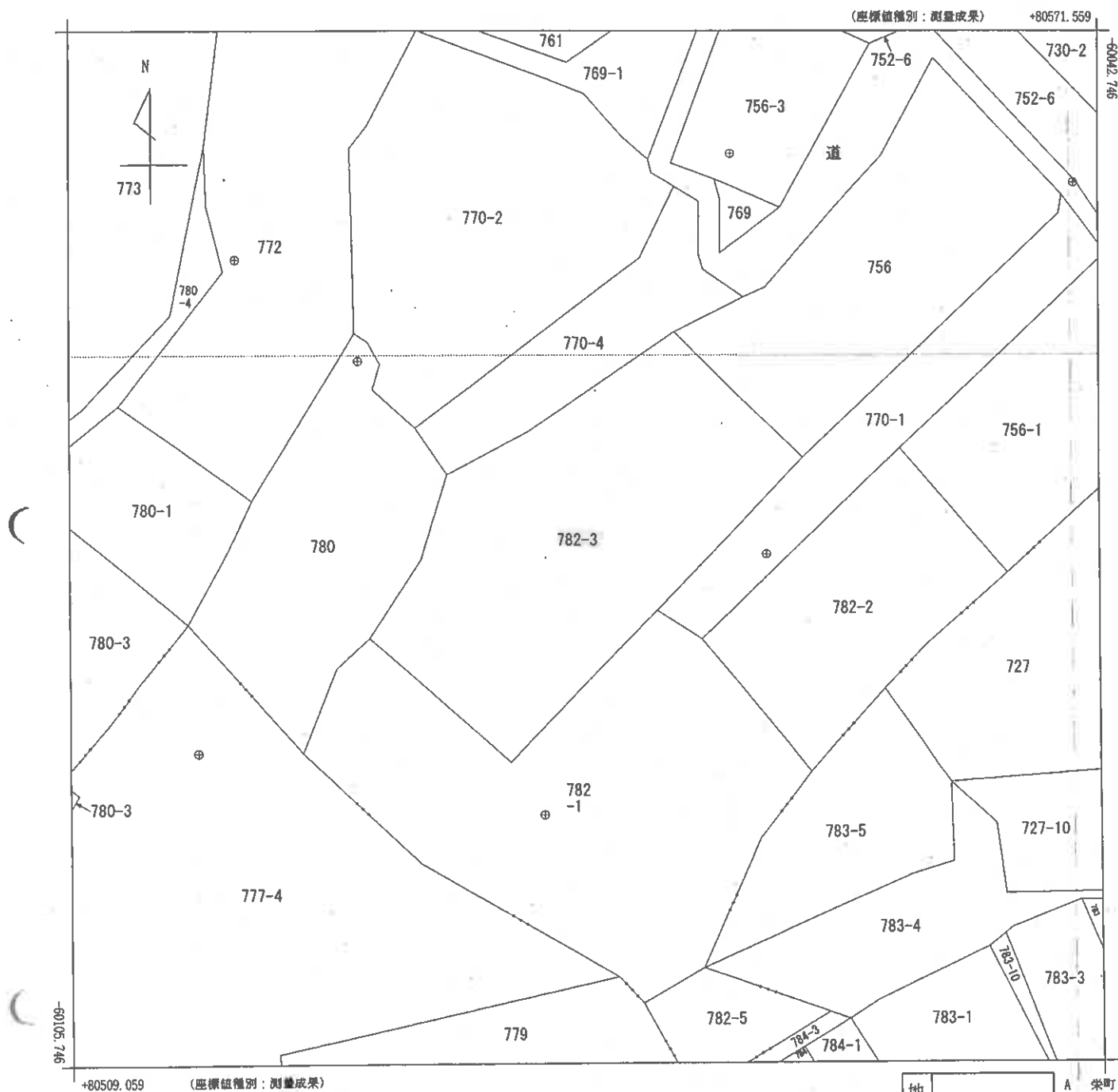
(注釈)

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11月26日(火) 9:35 ～9:45	松江地方法務局(1)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同 日 10:30 ～10:50	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同 日 13:10 ～13:40	松江地方法務局(2)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同 日	執行官室	事務連絡(A、C、110円×2)
R6年11月27日(水)	執行官室	通知書(A, 110円)
R6年12月2日(月) 9:50 ～9:55	執行官室	電話(Cの配偶者)
R6年12月13日(金) 16:15 ～17:00	松江市浜乃木	面談(A)
R6年12月18日(水) 13:40 ～13:55	松江地方法務局(3)	閉鎖登記簿交付申請
R6年12月24日(火) 13:20 ～14:15	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人、立会人同行
R6年12月26日(木) 9:50 ～10:10	物件所在地(3)	物件調査、測量、写真撮影
(特記事項)		
R6年12月24日(火) 不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。		



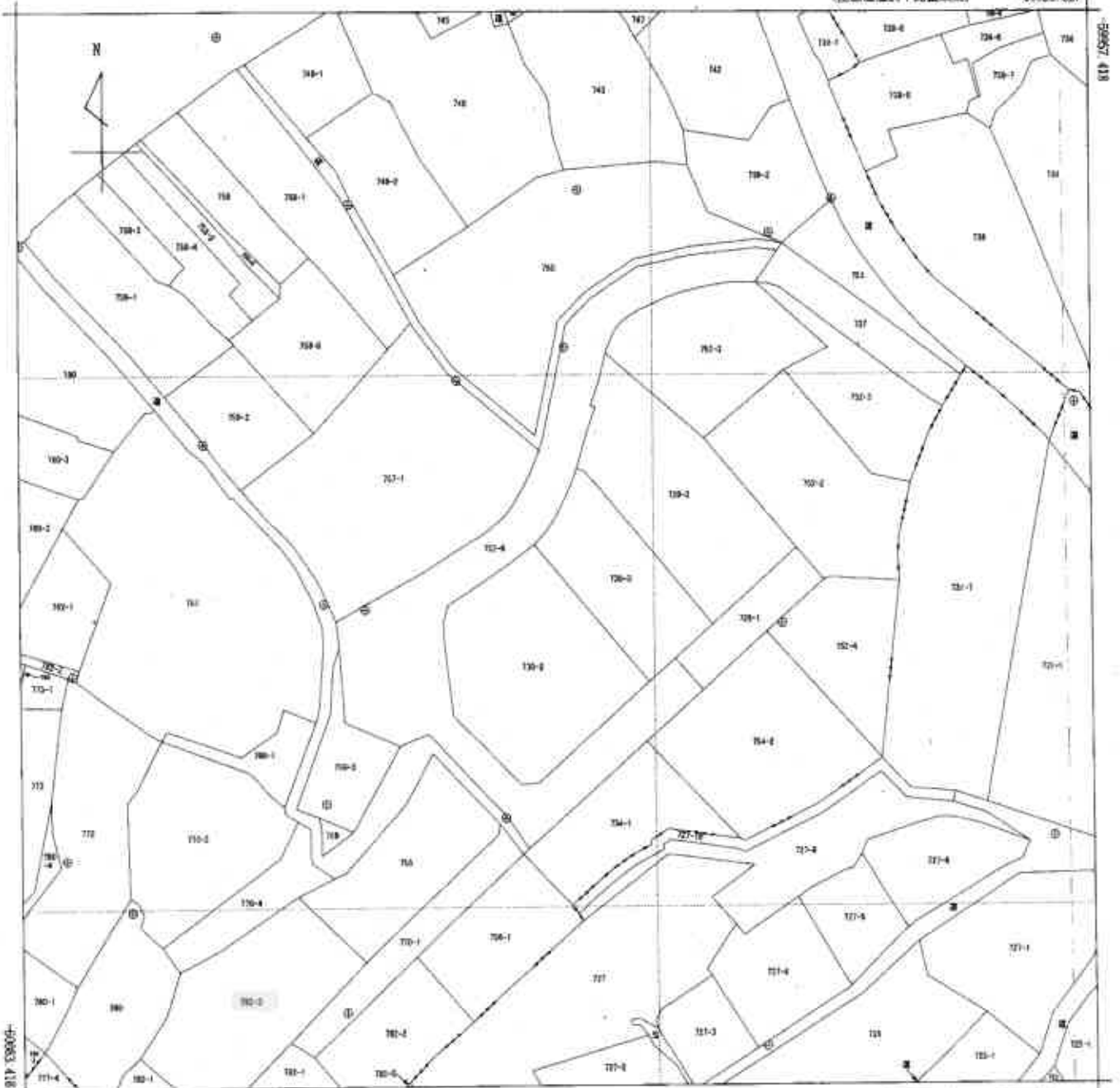
請 求 部 分	所 在					松江市栄町字元山		地 番	782番3		
出 力 縮 尺	1/250		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅲ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成28年2月15日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成28年2月19日		補 事 記 項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(座標値推定：測量成果)

+80638.827

+80638.827



+80513.827

(座標値推定：測量成果)



松戸市

請求部	所在	松江市栄町字元山				地番	752番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成28年2月15日			備付年月日(原図)	平成28年2月19日			補記事項	地図の縮尺は1/250ですが、1/500に変更して出力しています	

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成28年2月19日

地積測量図

地番	782-3
土地の所在	松江市栄町字元山



求積表

地番	782-3	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$	面積
1088P	-60061.111	80646.846	-767821.243024	5.56	
0988B	-60065.061	80649.578	-471991.170758	5.44	
0684B	-60068.820	80653.903	302326.371080	12.90	
1146B	-60078.107	80644.546	1073235.303448	12.85	
1093P	-60087.381	80636.639	1047383.138211	11.43	
1092P	-60076.764	80627.114	324260.486309	5.71	
1091P	-60074.983	80630.242	-285296.064267	5.40	
1090P	-60068.828	80631.863	-393577.513066	5.57	
1089P	-60067.219	80636.764	-827846.412258	10.76	
		合計	962.965664		
		合計面積	331.432820		
		面積	331.43	㎡	

測量年月日	平成28年1月15日
測量者	吉野測量所(岡地測量2011)
監理者	監理

既知点の名称・座標値

点名	X座標	Y座標	補償の補償
136	-60060.690	80637.663	プラスチック板
137	-60074.697	80651.236	金属板
147	-60062.861	80626.462	金属板

この測量図は、登記所備付地図作成作業に伴い作成したものであり、同作業により設置された基準点及びその点を基に測量した成果による。

点名称裏面の記号は、境界線種別を示す。
なお、図中記号については、左記の記号を
参照する。

A	金属プレート
B	板
C	コンクリート板
G	合成樹脂板
P	プラスチック板
R	石版
J	鋼板
ME	金属板

作製者	松江地方建設局 平成27年度登記所備付地図作成作業
計画規模	縮尺 1/250

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和55年12月2日

⑤ H25年12月2日登記

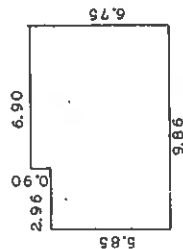
建築物平面図

各階平面図

家屋番号 782-3

建物の所在 松江市栄町字元山782番地3 4020407

地図番号 さ 3-9

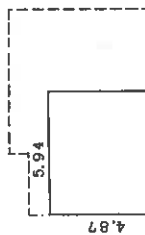


求 積

$$\begin{aligned} 6.75 \times 6.90 &= 46.5750 \\ 5.85 \times 2.96 &= 17.3160 \\ \text{計} &63.8910 \end{aligned}$$

床面積 63.89㎡

(1 階)

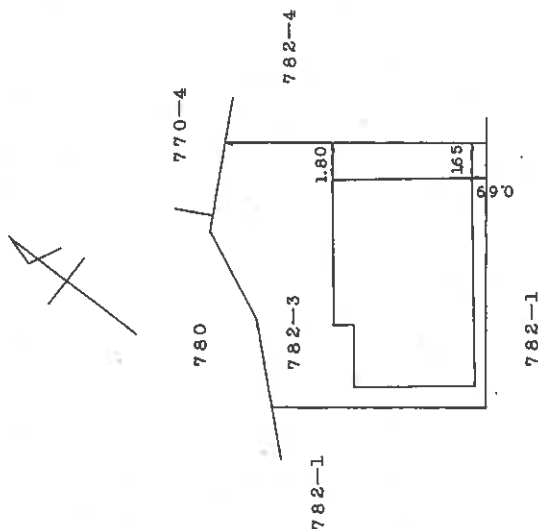


求 積

$$5.94 \times 4.87 = 28.9278$$

床面積 28.92㎡

(2 階)



(日 録 第 12)

(定 額 制)

作 製 者

士 地 勘 査 士
家 屋

年 11 月 29 日 作 製

縮 尺 1/250

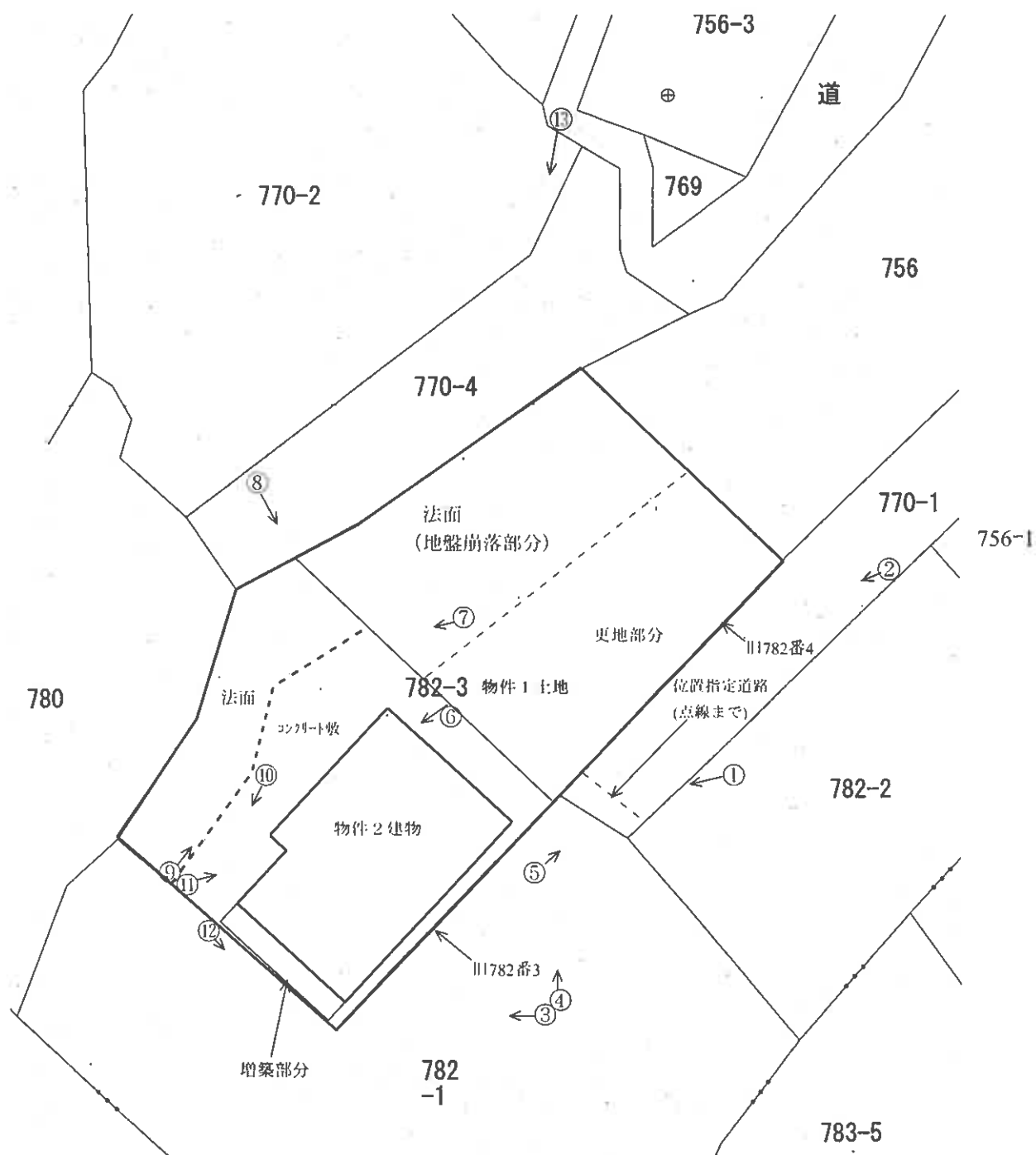
申 請 人

縮 尺 1/250

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。

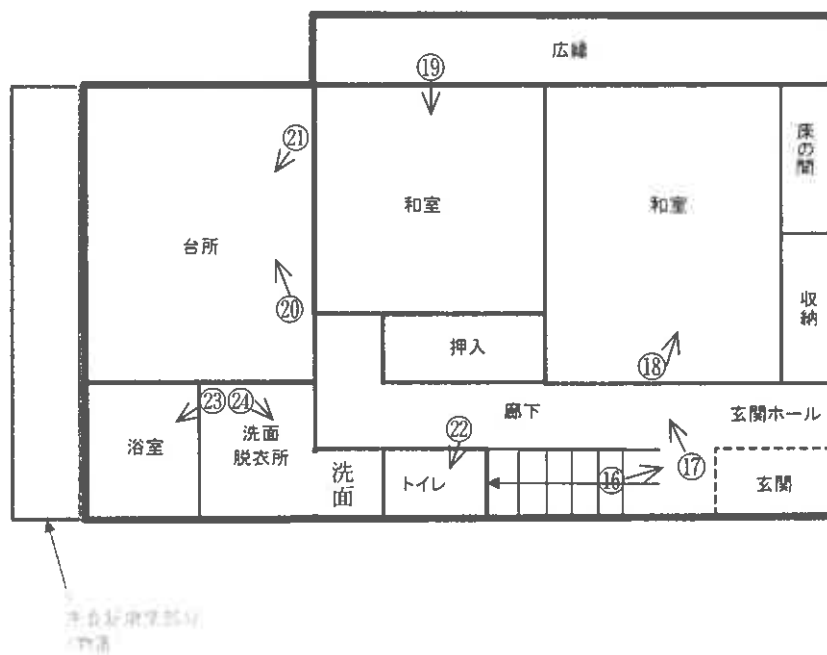


○ = 写真番号, 撮影位置

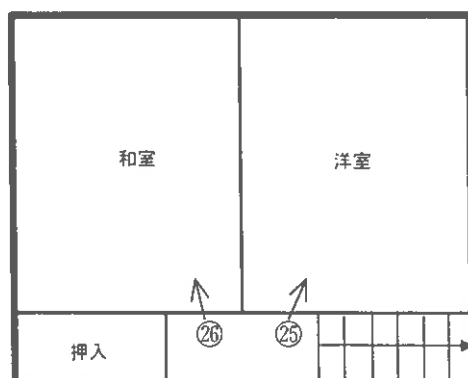
建 物 間 取 図(見取図)

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。

建物 1 階



建物 2 階





◎=写真番号、撮影位置、方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

建物と犬走りに亀裂がある。
地盤が沈み、傾いたためとみられる。



写真7

地盤の土が流れ落ちて空洞ができている



写真8

擁壁の角が木に支えられている



写真9



写真10



写真11



写真12

ガスの配管、メーター、ガスボンベはブロック塀の外に設置される構造となっている。隣地にはみ出している可能性もあるが、僅かな幅なので明確にはわからない。



写真13



写真14

市道からの進入路



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



写真24



写真25



写真26



事件番号

令和6年(ヌ)第18号

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

令和6年(ヌ)第18号
令和6年12月24日現地調査
令和7年1月17日評価

松江地方裁判所 御中
松江地方裁判所民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出川浩明

第1 評価額

一括価格	
金 1,870,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 660,000円
物件2(建物)	金 1,210,000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。

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	松江市栄町字元山 782番3 宅地 331.43㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松江市栄町字元山782番地3 782番3 居宅 木造、瓦・亜鉛メッキ鋼板葺、2階建 1階 63.89㎡ 2階 28.92㎡	1階部分に未登記増築あり 1階 69.74㎡ 2階 28.92㎡ 合計 98.66㎡
番号	特記事項		
	・本件土地内に下水道柵は引込済みであるが、建物内部への接続はしていないため、汲み取り方式となっている。 ・本件建物が建築された当時、合筆前の本件土地は建築基準法上の道路に接面していなかったものと推定される。本件建物について、建築確認及び完了検査を受けた記録を確認することはできず、違反建築物の可能性がある。 ・接面道路となる位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)の指定幅員は4.0mであるが、現況道路状地部分の幅員は約3.7mのため、本件土地の一部は要道路提供部分となる可能性がある。 ・本件土地の一部地盤が北側に崩落しており、本件建物は北側法面側に傾斜している。		

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 松江駅の南西方約1,600m 最寄バス停「幸町」の南方約400m(徒歩約5分)	
付近の状況	昭和50年代に開発された高台の戸建住宅地域。市道から分岐した急勾配の開発道路を介しており、街路条件に劣る地域となっている。標準的使用は幅員約3.7m私道に面する200㎡程度の戸建住宅敷地。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 第22条区域 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	331.43㎡ ほぼ長方形 南東側間口約11m、奥行約12m 敷地北西側一部が法地及び地盤崩落している。 地盤崩落等により、実質の平坦地は、奥行き約6m、全体敷地の半分程度。
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南東側 幅員約3.7m 未舗装 私道 等高 中間画地
土地の利用状況等	物件2建物の敷地となっている。 北西側に一部地盤が崩落しており、コンクリート敷となっている部分の下地も空洞化している。 隣地は、戸建住宅地、林地。 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(但し、建物内部への管接続していない) (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	・埋蔵文化財包蔵地の「未調査地」となっている。遺跡の有無の判断のため調査が必要となる。 ・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): 昭和55年11月27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・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付タイル 内 壁 : 板張り等 天 井 : 板張り等 床 : フローリング、畳敷き等 設 備 : 電気、衛生、給排水等 そ の 他 : なし
床面積(現況)	1階: 69.74㎡ 2階: 28.92㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 和室×3、洋室×1、台所、トイレ、浴室
品 等	中級下位
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	建物維持管理状態は劣る。地盤崩落の影響から、家屋も北側に傾斜しており、外壁及び家屋内壁面等にクラックが複数確認された。排水について、敷地内に下水道樹の引込はされているが、家屋内との接続はされておらず、汲み取り方式となっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格等(物件1)

目的土地等の建付地価格等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	31,500	0.54	331.43	0.70	3,950,000

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。

地価公示等 (公)松江-18

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
56,000円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{177.8}$	31,500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: 特になし

◇ 地域格差: 交通接近、街路、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

物件1

地盤崩落等	-40.0
土砂災害特別 警戒区域等	-5.0
奥行短小	-5.0
私道提供部分	-1.0
相乗積	0.54

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、老朽化の程度、管理状態、遵法性リスク等を考慮した。

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	150,000	98.66	0.035	520,000

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
44年	0年	44年	5%	30%

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) = 0.035

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	3,950,000	0.60	法定地上権	2,370,000

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60%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	3,950,000	-2,370,000		0.70	0.60	660,000
2	520,000	+2,370,000	1.00	0.70	0.60	1,210,000
一括価格(合計)						1,870,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的物件の個別的要因等を考慮し、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慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 [(公)松江 -18]

所 在 : 松江市雑賀町字三丁目508番
価 格 : 56,000円/㎡
位 置 : JR松江駅より1,200m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 332㎡
供給処理施設: 水道・下水・ガス
接 面 道 路 : 北3.4m市道
用途指定等: 第2種中高層住居専用地域
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 5,202,125円
課税面積 331.43㎡ (1㎡当り 15,696円)

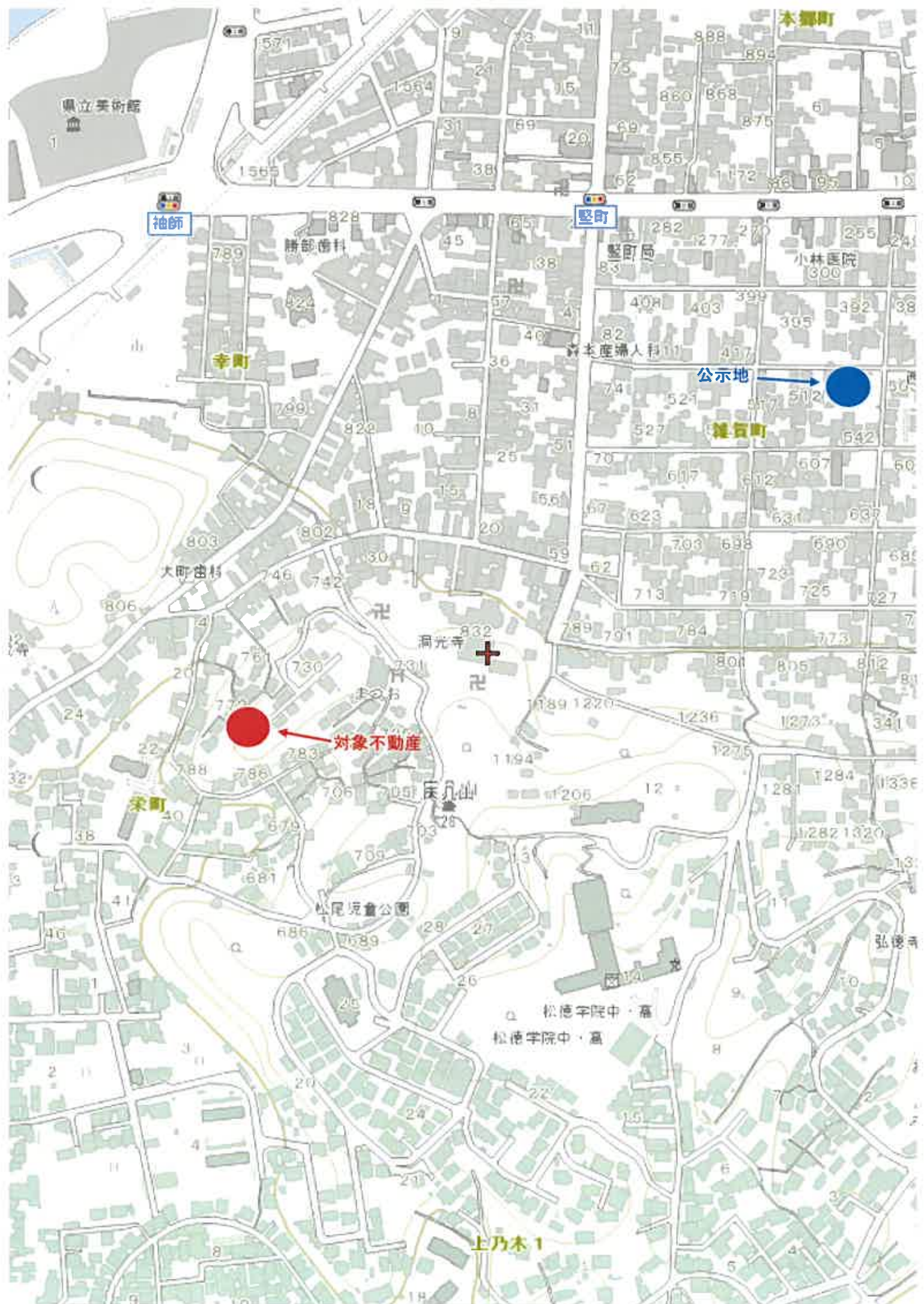
物件2 1,280,716円
課税面積 92.81㎡ (1㎡当り 13,799円)

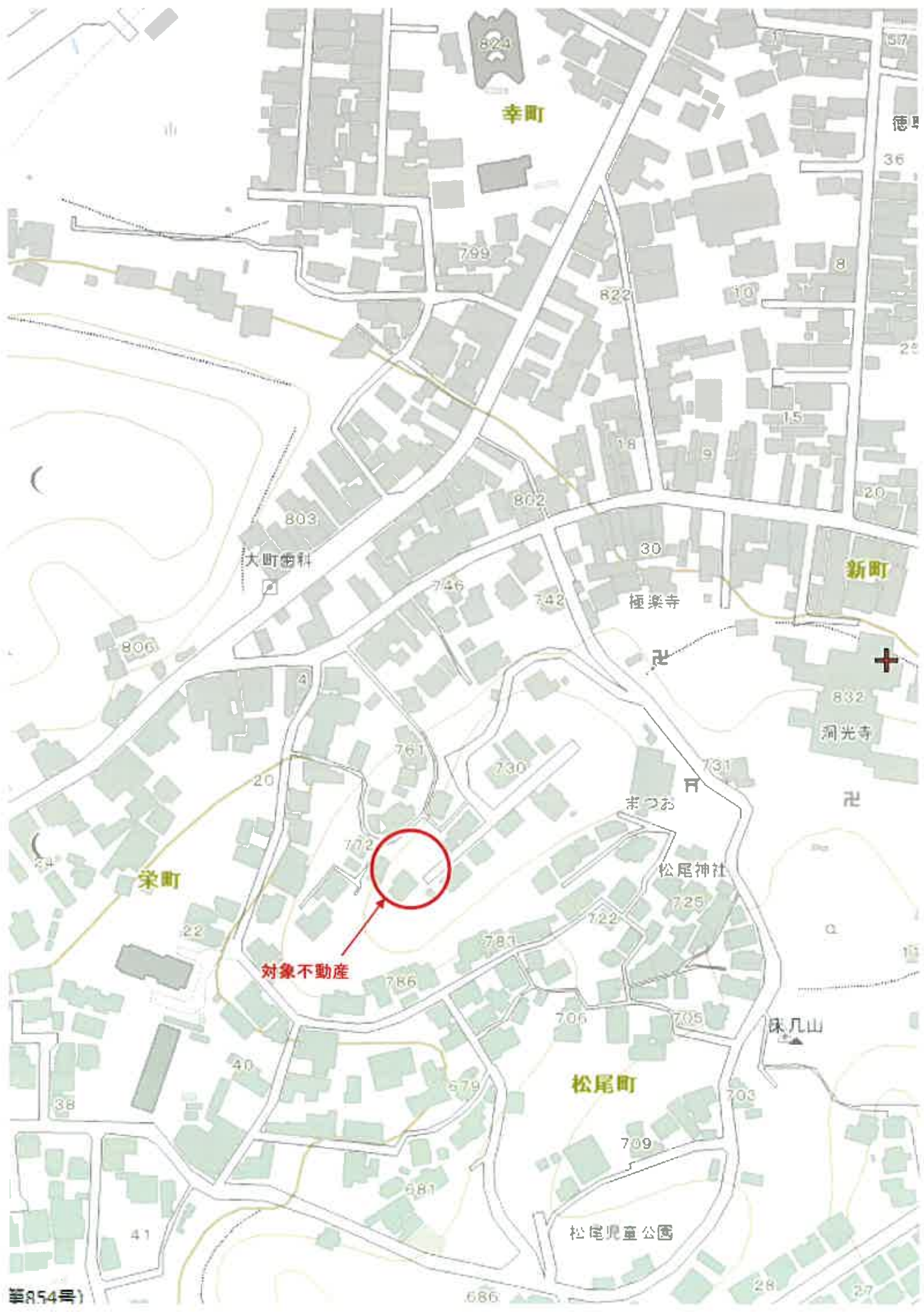
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

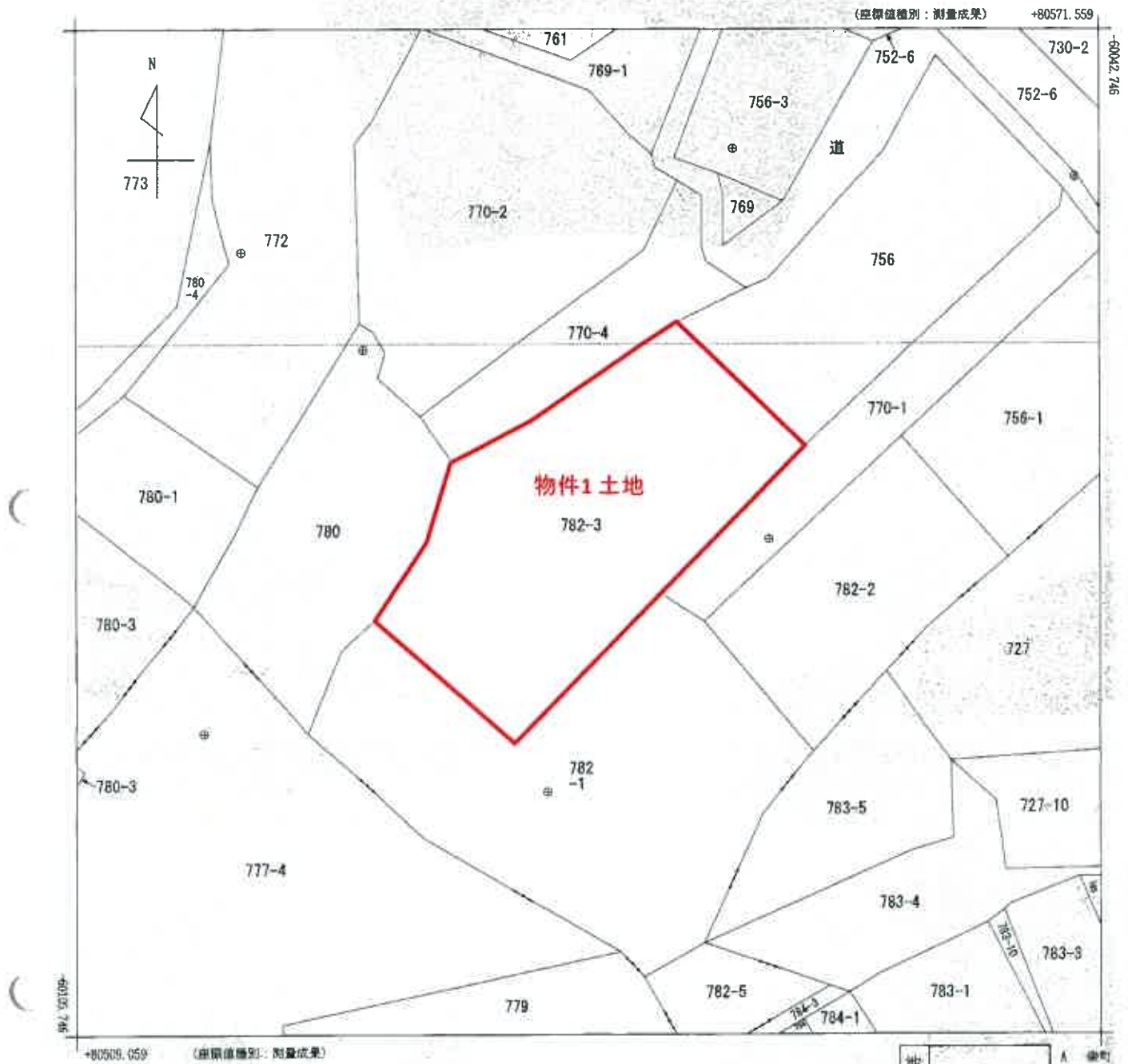
第7 附属資料

- 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







請求分	所在	松江市栄町字元山				地番	782番3			
出力 縮尺	1/250	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成 年月日	平成28年2月15日			備付 年月日 (原図)	平成28年2月19日			備考		

これは地図に記録されている内容を証明した写面である。

令和6年9月25日
松江地方法務局

請求番号: 11-2
(1/1)

登記官



登記年月日：平成28年2月19日

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
令和6年9月25日 松江地方方法務局

地積測量図

地番 762-3
土地の所在 松江市紫野字元山



求積表

地番	762-3	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
104SP		-80081.111	80545.645	-787821.243004	5.56
105SP		-80096.053	80549.579	-471991.170758	5.44
106SP		-80096.520	80553.503	302286.371000	12.30
114SP		-80078.107	80544.545	1073255.303448	12.89
108SP		-80081.383	80538.639	1047353.138211	11.43
1002SP		-80078.754	80530.242	374350.485308	8.71
1001SP		-80078.885	80530.242	-285206.064207	5.40
1003SP		-80082.128	80531.883	-383577.513046	6.97
1004SP		-80087.219	80538.704	-827845.472268	10.76
			合計	862.805864	
			合計面積	331.43	㎡

測量年月日	平成28年1月15日
測量系	東京測地系(測地系2011)
測量系	東京

既知点の名称・座標値

点名	X座標	Y座標	用途の別
136	-80090.590	80537.953	プラスチック板
137	-80074.697	80551.236	金風板
147	-80082.951	80527.452	瓦板

この測量図は、登記所備付地積測量図作成時に用いたものであり、測量により設置された境界点及びその地点を基に測量した測量図による。

点名称の記号は、地積測量図を添付する。
なお、測量地積図については、写真に添付する。

点名称	記号
A	金風板
B	瓦
C	コンクリート板
D	各種測量板
G	プラスチック板
P	石
R	石
J	瓦
ME	金風板

松江地方方法務局
平成27年度登記所備付地積測量図作成作業

平成28年1月31日(作成)

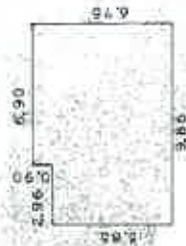
作成者

縮尺 1/250

登記年月日 昭和55年12月28日

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。
令和6年9月25日 松江地方建設局

各階平面図



床面積

$$\begin{aligned} 6.75 \times 6.90 &= 46.5750 \\ 5.85 \times 2.96 &= 17.3160 \\ \text{計} &63.8910 \end{aligned}$$

(1 階)

床面積 63.89㎡



床面積

$$5.94 \times 4.87 = 28.9278$$

(2 階)

床面積 28.92㎡

昭和55年12月2日登記

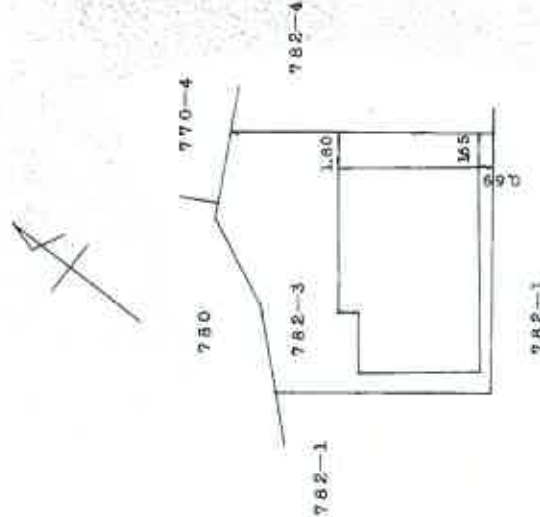
建物図面
各階平面図

家屋番号 782-3

4020407

建物の所在 松江市築町字元山782番地3

地図番号 さ 3-9



(東向き)

(日調書12)

作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/250
11月29日(祝)					

(日本不動産鑑定士会連合会用紙)

令和6年(ヌ)第18号
令和6年12月24日現地調査
令和7年1月17日評価
令和7年4月11日訂正日

松江地方裁判所 御中
松江地方裁判所民事部御中

評 価 書 (訂 正)

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	松江市栄町字元山 782番3 宅地 331.43㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	松江市栄町字元山782番地3 782番3 居宅 木造、瓦・亜鉛メッキ鋼板葺、2階建 1階 63.89㎡ 2階 28.92㎡	1階部分に未登記増築あり 1階 約 69.74㎡ 2階 28.92㎡ 合計 98.66㎡ 構造:木造、瓦・亜鉛メッキ鋼 板・スレート葺、2階建
番号	特記事項		
	・本件土地内に下水道柵は引込済みであるが、建物内部への接続はしていないため、汲み取り方式となっている。 ・本件建物が建築された当時、合筆前の本件土地は建築基準法上の道路に接面していなかったものと推定される。本件建物について、建築確認及び完了検査を受けた記録を確認することはできず、違反建築物の可能性がある。 ・接面道路となる位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)の指定幅員は4.0mであるが、現況道路状地部分の幅員は約3.7mのため、本件土地の一部は要道路提供部分となる可能性がある。 ・本件土地の一部地盤が北側に崩落しており、本件建物は北側法面側に傾斜している。		

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): 昭和55年11月27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・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 外 壁 : 吹付タイル 内 壁 : 板張り等 天 井 : 板張り等 床 : フローリング、畳敷き等 設 備 : 電気、衛生、給排水等 そ の 他 : なし
床面積(現況)	1階: 約 69.74㎡ 2階: 28.92㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 和室×3、洋室×1、台所、トイレ、浴室
品 等	中級下位
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	建物維持管理状態は劣る。地盤崩落の影響から、家屋も北側に傾斜しており、外壁及び家屋内壁面等にクラックが複数確認された。排水について、敷地内に下水道柵の引込はされているが、家屋内との接続はされておらず、汲み取り方式となっている。