

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 9 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 原 健

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 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 9 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 8 年 2 月 26 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 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 9 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	26,200,000 20,960,000	一括	5,240,000	170,655	33,447
1	1,610,000				
2	5,530,000				
3	10,000				
4	19,050,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松江市湊北台
地 番 870 番 93
地 目 宅地
地 積 146.15 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
- 2 所 在 松江市湊北台
地 番 870 番 94
地 目 宅地
地 積 503.10 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
- 3 所 在 松江市湊北台
地 番 870 番 382
地 目 宅地
地 積 0.51 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
- 4 所 在 松江市湊北台 870 番地 94
家屋 番号 870 番 94
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 74.42平方メートル
 2階 62.91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



※
の
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年11月25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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 松江市湊北台
地 番 870 番 93
地 目 宅地
地 積 146.15 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
- 2 所 在 松江市湊北台
地 番 870 番 94
地 目 宅地
地 積 503.10 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
- 3 所 在 松江市湊北台
地 番 870 番 382
地 目 宅地
地 積 0.51 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
- 4 所 在 松江市湊北台 870 番地 94
家屋 番号 870 番 94
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 74.42平方メートル
 2階 62.91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7年(ケ)第 13号
令和7年 8月27日受理
令和7年10月21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 松江市湍北台
地 番 870番93
地 目 宅地
地 積 146.15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
- 2 所 在 松江市湍北台
地 番 870番94
地 目 宅地
地 積 503.10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
- 3 所 在 松江市湍北台
地 番 870番382
地 目 宅地
地 積 0.51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
- 4 所 在 松江市湍北台870番地94
家屋 番号 870番94
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 74.42平方メートル
 2階 62.91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	松江市湊北台10番12号 (住居表示 ☒ あり ☐ なし)		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら(A、B) ☐ その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を共有し、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 4		
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 ☐ 登記あり ☐ 未登記	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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
(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
■ A (債務者兼共有者)	私とB（債務者兼共有者）は、元夫婦で本件建物に居住していました。Bは実家に戻り、本件建物は事実上私が居宅として管理しています。本件物件についてBと金銭のやりとりはなく、無償の使用借になると思います。 本件建物の設備にリース物件はありません。太陽光発電パネルのシステムはローンに組み込まれており、支払い済みです。本件建物は24時間換気で全館冷暖房システムで、オール電化住宅です。積水ハウスで建てたものです。 現在猫が一匹いますが、以前は飼っていませんでした。本件建物は2年間任意売却のため家を空けていたのですが、競売の方向になりそれから家に戻って飼い始めたのです。猫は建物の壁等に傷はつけてはいません。

(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。

本件建物の占有は、管理上、Aにあるものとみられる。

(物件)

物件1ないし3土地は、一体の土地として、本件建物の敷地となっている。

本件土地の北側は高さが最大約4mのコンクリート擁壁となっている(写真3、4)。

太陽光発電パネルは新築時に設置された建物と一体のものとみられ、京セラ製で、6kwのタイプである。

(接道)

本件土地は、西側を幅員約4mの市道と接し、幅員約5mの敷地内の進入路から入る構造になっている(写真2)。北西側も幅員約5.5mの市道に接しているが擁壁がある(写真3、4)。

(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8月28日(木) 8:55 ～9:20	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談(A)
R7年8月29日(金) 14:05 ～14:10	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10月8日(水) 13:20 ～14:35	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(A)
(特記事項)		

地積測量図

地番 870-93.870-381
土地の所在 松江市荒北台

測量成果表

(境界測量系)

地番	870-93				
測量点	Xn	Yn	Xn + 1	Xn - 1	Yn
PL9	-56574.748	80850.062	-325219.129144		3.85
PL26	-56578.520	80850.841	-311961.124578		5.16
B27	-56578.608	80858.004	28060.803388		2.13
B17	-56578.173	80858.064	-3234.723760		0.48
PL28	-56578.648	80858.188	-393908.943748		4.48
PL18	-56583.044	80858.069	-873073.178087		4.00
P18	-56585.999	80859.874	-835634.692816		3.89
P20	-56590.878	80870.712	632851.578976		3.99
PL21	-56594.792	80871.800	-715308.417500		5.03
P22	-56599.723	80872.506	497355.911900		12.84
P23	-56588.642	80879.011	1230874.187590		4.23
P11	-56584.508	80879.947	1143985.970368		20.16
P10	-56574.498	80882.444	789217.453440		2.40
		総面積	202.316997		
		面積	146.15	m ²	

地番	870-381				距離
測量点	X _n	Y _n	{X _{n+1} - X _{n-1} } Y _n		
PL26	56578.520	80860.841	-83044.083707	1.13	
PL16	-56579.633	80861.066	-8954.080616	5.05	
B27	56578.608	80868.004	90003.892452	5.16	
		面積	5.727929		
		面積	2.86586645	m ²	

総計 149.0224630 m²

平面境界図 原簿
測量年月日 平成25年 7月27日

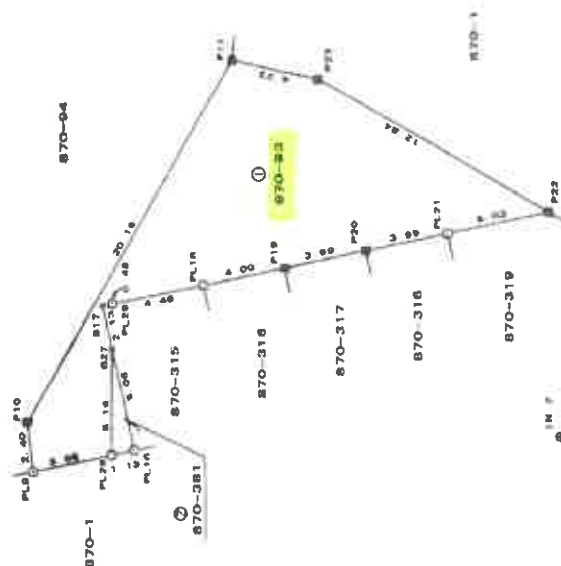
使用した簡易基準点の座標値

点名	X	Y	距離
10A58	-56534.638	80918.158	
10A59	-56568.459	80859.371	

凡例

○ プラスチック板
□ プレート
● 簡易基準点、距離点

引張点名	X	Y	距離	点の座標
IN.2	-59000.210	80861.540		真備駅



作成者

土地家屋調査士

(平成25年8月5日作成)

申請人

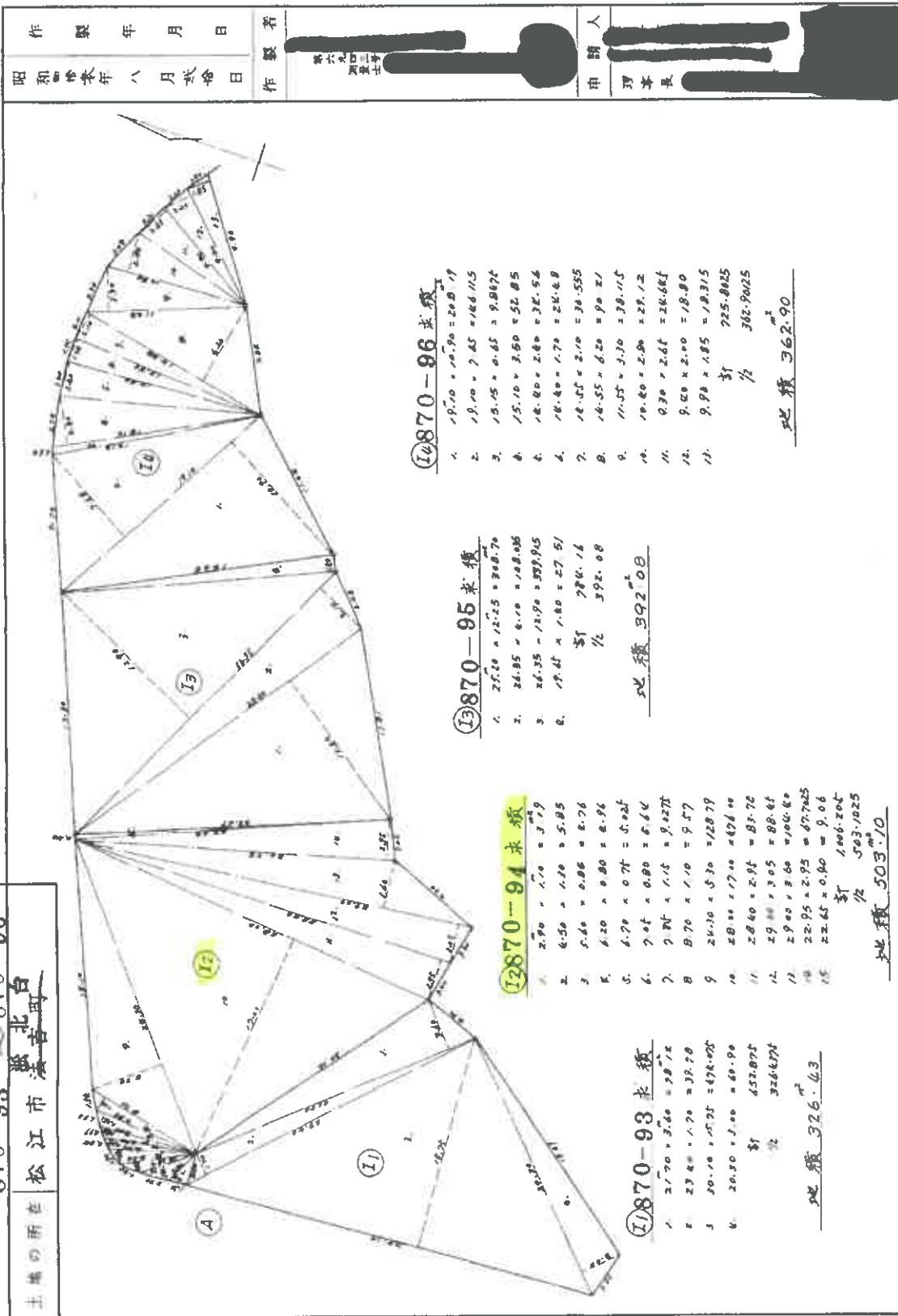
縮尺 1/250

地 積 測 量 図 (S-III) 年 8 月 26 日 登記

(25/26)

1032999

番 870-93 ~ 870-96
土地の所在 松江市 北台



⑩870-96 求積

1	$19.10 \times 10.90 = 208.19$
2	$19.10 \times 7.65 = 146.115$
3	$15.45 \times 0.65 = 9.9425$
4	$15.10 \times 3.50 = 52.85$
5	$16.80 \times 2.40 = 40.32$
6	$16.40 \times 1.70 = 27.88$
7	$16.55 \times 2.10 = 34.755$
8	$14.55 \times 6.20 = 90.21$
9	$11.55 \times 3.30 = 38.115$
10	$10.40 \times 2.80 = 29.12$
11	$0.30 \times 2.65 = 0.795$
12	$9.40 \times 2.00 = 18.80$
13	$9.90 \times 1.85 = 18.315$
計	225.8025
1/2	362.9025
地積	362.90

⑩870-95 求積

1	$27.20 \times 12.25 = 333.20$
2	$24.95 \times 6.10 = 152.095$
3	$26.35 \times 12.90 = 339.915$
4	$19.45 \times 1.80 = 35.01$
計	784.16
1/2	392.08
地積	392.08

⑩870-94 求積

1	$2.90 \times 1.70 = 4.93$
2	$6.50 \times 1.10 = 7.15$
3	$5.60 \times 0.86 = 4.816$
4	$6.20 \times 0.80 = 4.96$
5	$6.70 \times 0.77 = 5.159$
6	$7.05 \times 0.80 = 5.64$
7	$7.85 \times 1.15 = 9.0275$
8	$8.70 \times 1.10 = 9.57$
9	$24.10 \times 5.30 = 127.73$
10	$28.00 \times 17.00 = 476.00$
11	$28.40 \times 2.95 = 83.78$
12	$29.00 \times 3.05 = 88.45$
13	$29.00 \times 3.60 = 104.40$
14	$22.95 \times 2.95 = 67.7025$
15	$22.65 \times 0.80 = 18.12$
計	1006.205
1/2	503.1025
地積	503.10

⑩870-93 求積

1	$21.70 \times 3.60 = 78.12$
2	$23.40 \times 1.70 = 39.78$
3	$30.10 \times 2.55 = 76.755$
4	$20.20 \times 3.00 = 60.60$
計	154.255
1/2	326.43
地積	326.43

縮 尺 1/300

縮小約 70%
(A3 → A4 に縮小)

地積測量図

番 870-315, 870-382

土地の所在 松江市港北台

座標求積表 (位置座標系)

地番	座標	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n)$	距離
870-315	PL16	56576 633	80861 056	476586 923136	5 00	
	PL24	56584 537	80862 037	-276920 408207	7 17	
	PL18	56583 044	80860 089	476398 926569	4 48	
	PL26	56578 846	80868 188	358893.018344	2 18	
	B17	56578 806	80865 004	-70614 745948	5 06	
		借面積	70 567622			
		地積	35 2638110			
		地積	35 26	m		

地番	座標	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n)$	距離
870-382	B27	56576 806	80866 004	-38240 618992	2 18	
	PL28	56578 846	80868 188	35015 923404	0 48	
	B17	56576 173	80866 084	3234 723760	2 13	
	借面積			1 029272		
		地積	0 5148360			
		地積	0 51	m		

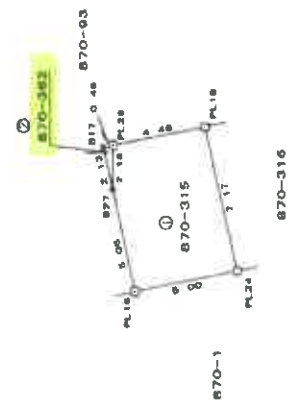
総計 35 7064470 m

平面直角座標 国系

測量年月日 平成25年 7月27日

使用した簡易基準点の座標

点名	X座標	Y座標
10A58	-56534 636	80916 158
10A59	-56568 459	80859 371



凡例
□ プラスチック板
□ フレート
⊙ 簡易基準点、計測点

平面点名	X座標	Y座標	座標の単位
IN 2	-56600 210	80861 640	尺

作成者

七海誠一郎

(平成25年8月5日作成)

申請人



縮尺 1/250

登記年月日：平成27年4月6日

各階平面図

家屋番号 870番94

建物の所在 松江市湊北台 870番地94

建物図面

家屋番号 870番94

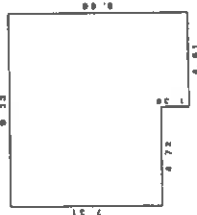
建物の所在 松江市湊北台 870番地94

1階

求積表

4.61 x 1.35 = 6.2235
9.33 x 7.31 = 68.2023
計 74.4258

床面積 74.42 m²

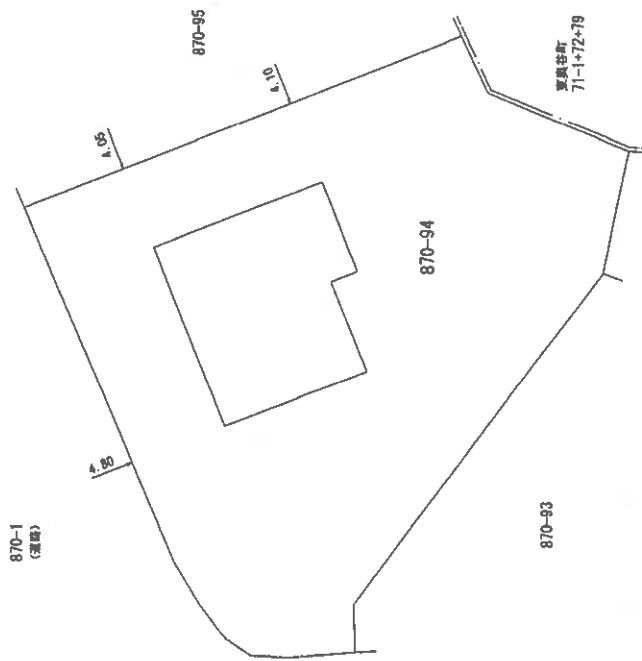
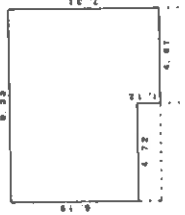


2階

求積表

4.61 x 1.12 = 5.1632
9.33 x 6.19 = 57.7337
計 62.9159

床面積 62.91 m²



作成者

土地家屋調査士

(平成27年4月2日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

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。



③

擁壁高さ約4m

市道

⑦

870-1

870-95

物件番号 4 建物
870番94

870-382 物件番号 3 土地

⑥

進入口→

870-94

物件番号 2 土地

市道

870-381

870-315

⑤

870-316

①

東奥谷町

②

870-317

870-93

物件番号 1 土地

簡易倉庫、駐輪場
(動産)

870-1

870-318

870-319

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



写真13

太陽光発電の表示
パネル



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 7 年 10 月 23 日
鑑 第 1 2 5 1 0 0 2 号
令和 7 年（ケ）第 1 3 号
令和 7 年 10 月 8 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 日 評 価

松江地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大野 豪俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金26,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,610,000円
物件2(土地)	金5,530,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金19,050,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件4まで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合計価格である。
- 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から物件3までの土地の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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出来ないこと、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	松江市湊北台 870番93 宅地 146.15㎡	左記に同じ
2	所在地 地目 地積	松江市湊北台 870番94 宅地 503.10㎡	左記に同じ
3	所在地 地目 地積	松江市湊北台 870番382 宅地 0.51㎡	左記に同じ
4	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松江市湊北台870番地94 870番94 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階 建 1階 74.42㎡ 2階 62.91㎡	左記に同じ
番号	特記事項		
1・2・3・4	特記事項なし		

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・2・3)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「松江」駅の北方約3km・道路距離			
付 近 の 状 況	松江市橋北地区のやや郊外にあって、戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地である。 標準的使用は、200㎡から300㎡程度の戸建住宅地である。			
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 その他規制等	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% なし 特になし		
画 地 条 件	地積	物件1 物件2 物件3 計	146.15㎡ 503.10㎡ 0.51㎡ 649.76㎡	
	形状 間口 奥行 地勢 その他	不整形画地 約 10 m 約 25 m 概ね平坦であるが、画地南東端附近に一部法面を含む。 北東方隣接地より4m程度高く位置する		
接面道路の状況	道路種類 高 低 差 接面関係	西方 北西方 西方 北西方 角地	幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 幅員約5.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 等高～1.5m程度高く接面 2m～4m程度高く接面	
土地の利用状況等	物件1から物件3までの土地は、一体となって後記物件4建物の敷地、駐車場等として利用されている。 隣地は、戸建住宅地等である。 発令外建物 なし			
供給処理施設	上水道 ： あり ガス配管： なし 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	※1 対象土地は、長期間に亘り戸建住宅の敷地等として利用されており、過去にも有害物質使用特定施設に該当する建物の敷地として利用されていた経緯は確認できなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと考えられるが、汚染の有無についての厳密な判断については、専門調査機関による土壤汚染調査を行う必要がある。 ※2 松江市まちづくり文化財課での聞き取り調査により、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認した。			

2 建物の概況及び利用状況(物件 4)

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)	平成27年3月29日	新築
	経過年数	約11年	
	経済的残存耐用年数	24年程度	
	増築時期(登記)	なし	
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : ステンレス鋼板葺 外 壁 : タイル貼等 内 壁 : ビニールクロス貼り等 天 井 : ビニールクロス貼り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 太陽光発電設備等 その他 : 全館冷暖房システム		
床面積(現況)	1階	74.42㎡	
	2階	62.91㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間取り	「現況調査報告書」の添付図面の通り	
品 等	良好		
保守管理の状態	良好		
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り、所有者が占有している。		
特記事項	※ 使用資材、維持管理ともに良好な建物であるが、総額面からやや市場性の減退が認められる。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3（土地）

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	48,200	0.76	146.15	1.00	5,354,000円
2	48,200	0.76	503.10	1.00	18,430,000円
3	48,200	0.76	0.51	1.00	19,000円

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価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、標準価格を査定した。

地価公示 松江-6

<物件1・2・3>

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 $a \times b \times c \times d \div e$
45,700円/㎡	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{94}$	48,200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: + 1 (方位 + 1 %)

◇地域格差: 街路条件、交通接近条件、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対象物件の個別的要因

<物件1・2・3>

角地	1.02
規模過大	0.85
不整形	0.90
法面含む	0.97
相乗積	0.76

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 周辺環境との適合状況、建物老朽化の程度などを総合的に勘案して判定した。

② 物件4(建物)

太陽光発電設備等を含む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
4	260,000	137.33	0.556	19,852,000

ウ 現価率:

<物件4>

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
11 年	24 年	35 年

残価率	観察減価
3 %	20 %

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)＝ 0.556

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		建物帰属割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	5,354,000	50%	法定地上権	100%	物件4	2,677,000
2	18,430,000	50%	法定地上権	100%	物件4	9,215,000
3	19,000	50%	法定地上権	100%	物件4	10,000

敷地利用権計 11,902,000

イ 敷地利用権割合： 物件1から物件3までの土地について、物件4建物のための法定地上権が成立する場合に該当するものと判断し、地域の実情等も考慮した法定地上権割合として50%を採用した。

ウ 建物帰属割合： 建物の配置状況等から、物件4の敷地として利用されている部分を上記の通り判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 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	5,354,000	- 2,677,000	1.00	1.00	0.60	1,610,000
2	18,430,000	- 9,215,000	1.00	1.00	0.60	5,530,000
3	19,000	- 10,000	1.00	1.00	0.60	10,000
4	19,852,000	+ 11,902,000	1.00	1.00	0.60	19,050,000
一括価格(合計)						26,200,000

ウ 占有減価： 必要なし

エ 市場性修正率： 修正の必要性なしと判断した

オ 競売市場修正率： 「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・公示価格〔松江-6〕

所 在: 松江市法吉町字二反田236番13(宅地)
価 格: 45,700円/㎡
位 置: JR山陰本線「松江」駅から道路距離3.6kmに位置する
価格時点: 令和7年1月1日
地 積: 251㎡
供給処理施設: 水道・ガス・下水
接面街路: 東方6m市道に接面
用途指定等: 市街化区域・第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率100%)
地域の概要: 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

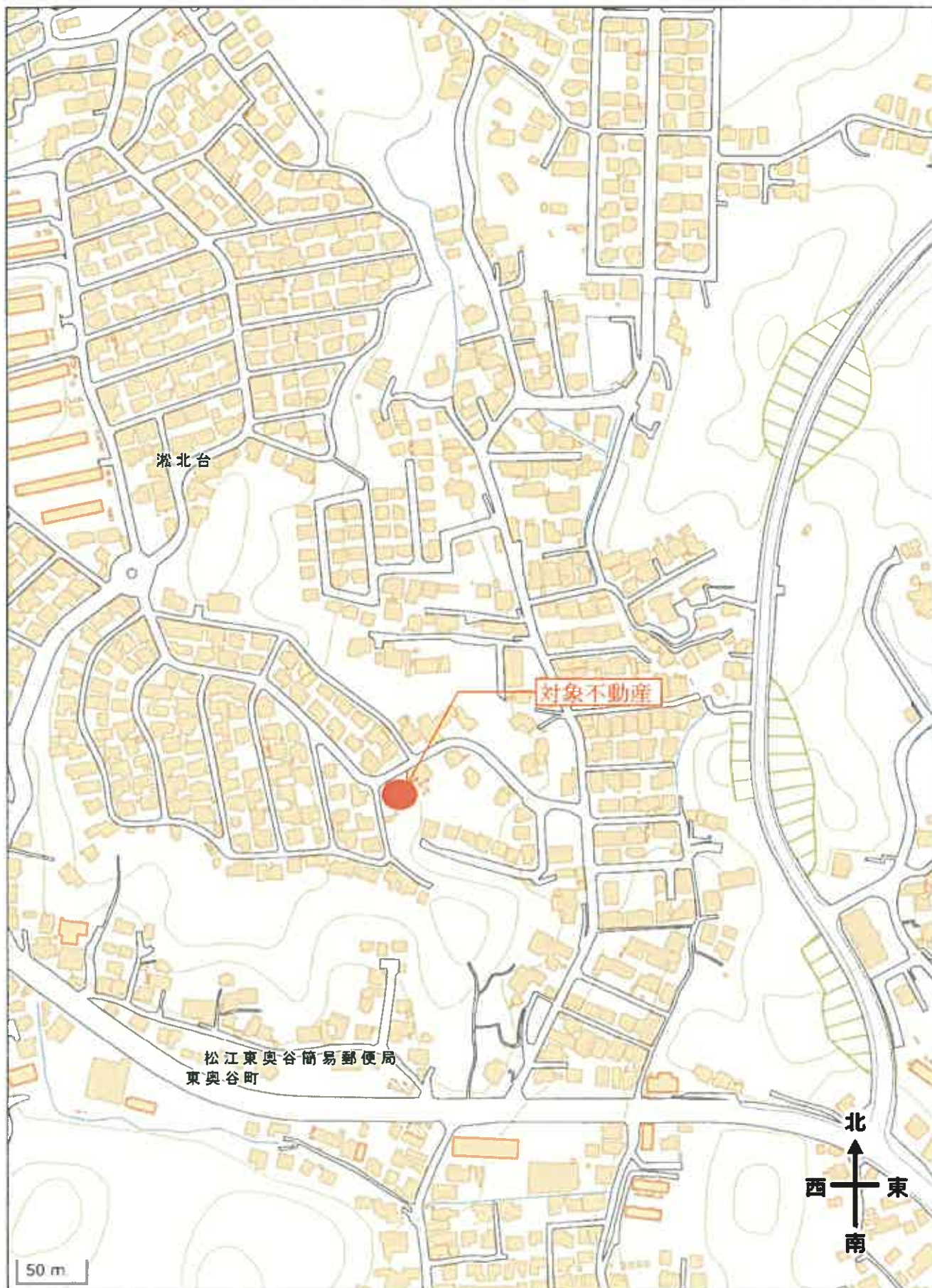
2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	3,616,481 円	(1㎡当たり	24,745 円)
	課税面積	146.15 ㎡	
物件2	12,449,209 円	(1㎡当たり	24,745 円)
	課税面積	503.10 ㎡	
物件3	12,619 円	(1㎡当たり	24,743 円)
	課税面積	0.51 ㎡	
物件4	7,655,183 円	(1㎡当たり	55,743 円)
	課税面積	137.33 ㎡	

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 附属資料の表示

- 1 受命物件の付近地図〔国土地理院ウェブサイト(電子国土web)の地図〕
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図(法務局備付)
- 4 建物図面(法務局備付)





請求部	所在	松江市湊北台				地番	870番93			
出力尺	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	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	昭和51年2月25日			縮付年月日(原図)				補記事項		

A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)

地 積 測 量 図

地 番 870-93, 870-381

土地の所在 松江市滝北台

座 標 求 算 表

(世界測地系)

地 番 ① 870-93	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n)$	距 離
	PL9	56574.749	80860.052	-325219.129144	3.85	
	PL26	56578.520	80860.841	-311961.124578	5.16	
	B27	56578.606	80866.004	78060.503388	2.13	
	PL18	56578.173	80868.094	-3234.723760	0.48	
	PL28	56578.646	80868.188	-303908.943748	4.48	
	PL18	56583.044	80869.039	-873073.178057	4.00	
	PL19	56586.969	80869.874	-633834.592916	3.99	
	P20	56590.879	80870.712	-832851.579976	3.99	
	PL21	56594.792	80871.500	-715308.417500	5.03	
	P22	56599.723	80872.506	-497365.911900	12.84	
	P23	56588.642	80879.012	1230574.167580	4.23	
	P11	56594.508	80879.947	1143965.970388	20.16	
	P10	56574.498	80862.444	789217.453440	2.40	
			総面積	292.316997		
			地積	146.1584985		
			地積	146.15	m ²	

地 番 ② 870-381	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n)$	距 離
	PL26	56578.520	80860.841	-83044.083707	1.13	
	PL18	56579.633	80861.056	-6954.050816	5.05	
	B27	56578.606	80866.004	90003.862452	5.16	
			借面積	5.727829		
			地積	2.8639645		
			地積	2.86	m ²	

総 計 149.0224630 m²

平面直角座標 Ⅱ系

測量年月日 平成25年 7月27日

使用した街区基準点の座標値

点 名	X 座 標	Y 座 標
10A58	-56534.638	80916.158
10A59	-56566.459	80859.371

凡 例

- ⊗ プラスチック板
- フレート
- ⊙ 街区基準点、引張点

引 張 点 名	X 座 標	Y 座 標	新 の 座 標	其 他 係
IN 2	56600.210	80861.540		

作成者

申請人

縮尺

1/250

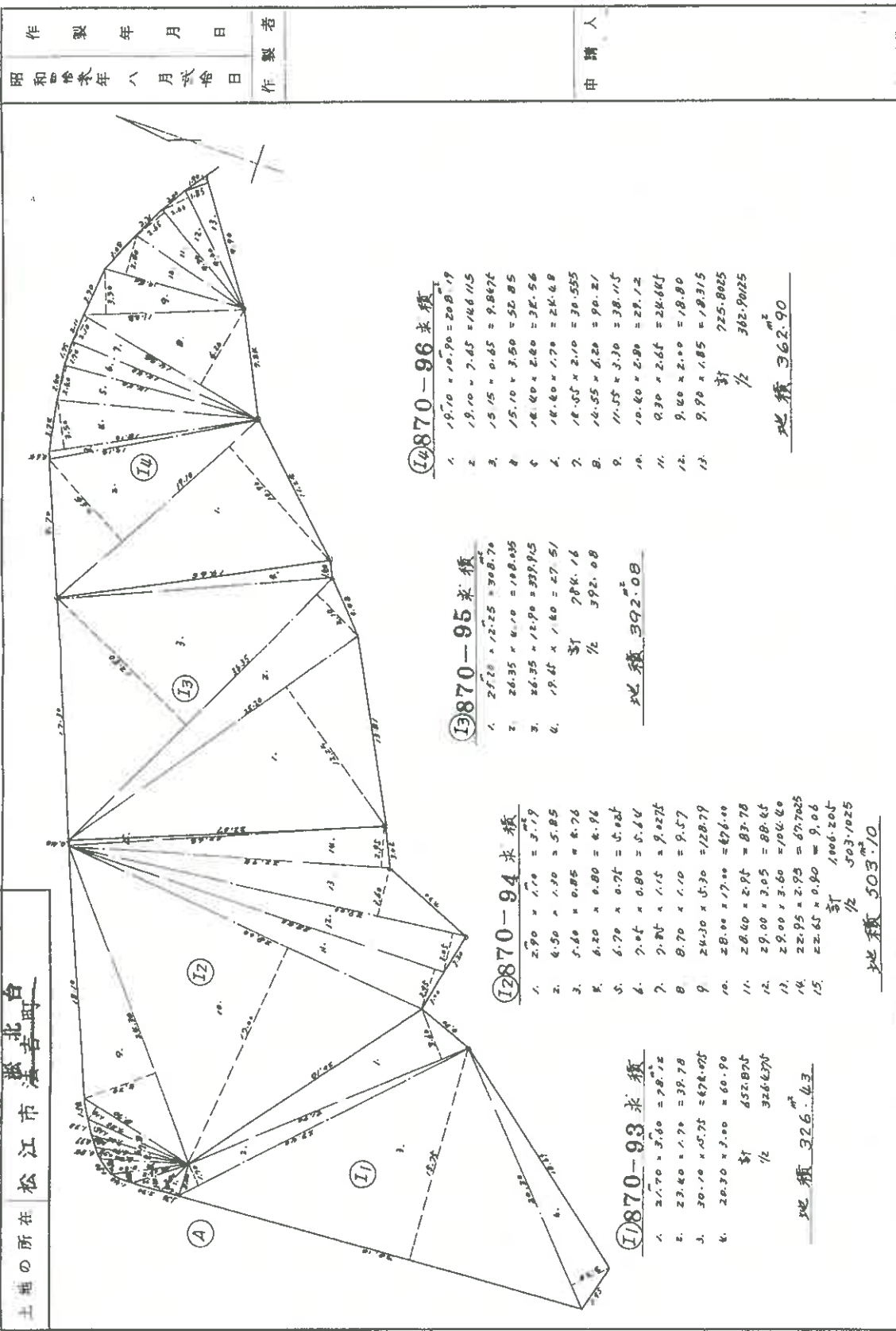
A3からA4相当に縮小複写 (縮小率約70%)

(25/26)

1032999

昭和43年8月26日登記

市 870-93 ~ 870-96
土地区画所在 松江市 北台 区 北台 町



縮尺 1/300

A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)

地 積 測 量 図

地 希 870-315, 870-382

土地の所在 松江市荒北台

座標採集表

(世界測地系)

地 番	座 点	X _n	Y _n	[X _{n+1} - X _n]	[Y _{n+1} - Y _n]	延 積
	PL16	56579.832	80861.056	-479586	823136	5.00
	PL24	56584.537	80862.037	-275820	408207	7.17
	PL18	56583.044	80869.059	476399	020569	4.48
	PL28	56578.646	80868.188	358893	018344	2.18
	B27	-56578.606	80868.004	-78814	745948	5.05
			他 座 標	70 567622		
			延 積	35 2838110		
			地 積	35.28	m ²	

地 番	座 点	X _n	Y _n	[X _{n+1} - X _n]	[Y _{n+1} - Y _n]	延 積
	B27	-56578.606	80868.004	-38248	618892	2.18
	PL28	56578.646	80868.188	35015	925404	0.48
	B17	-56578.173	80868.094	3234	723760	2.13
			他 座 標	1 029272		
			延 積	0 5146360		
			地 積	0.51	m ²	

総 計 35.7984470 m²

平面座標座標 四角

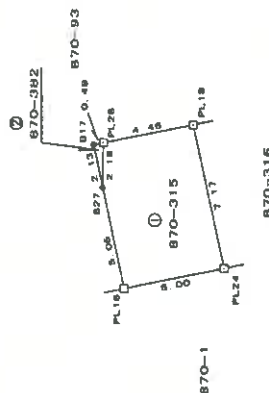
測量年月日 平成25年 7月27日

使用した新区基準点の座標値

点 名	X 座 標	Y 座 標
10A58	56534.838	80916.158
10A59	-56568.459	80859.371



10A58



IN. 2

凡 例

- 図 プラスチック紙
- プレート
- 中 新区基準点、引張点

引 張 点 名	X 座 標	Y 座 標	紙 の 種 類
IN. 2	-56600.210	80881.540	プラスチック

作 成 者

申 請 人

縮 尺

1/250

A 3からA 4相当に縮小複写 (縮小率約70%)

平成27年4月16日

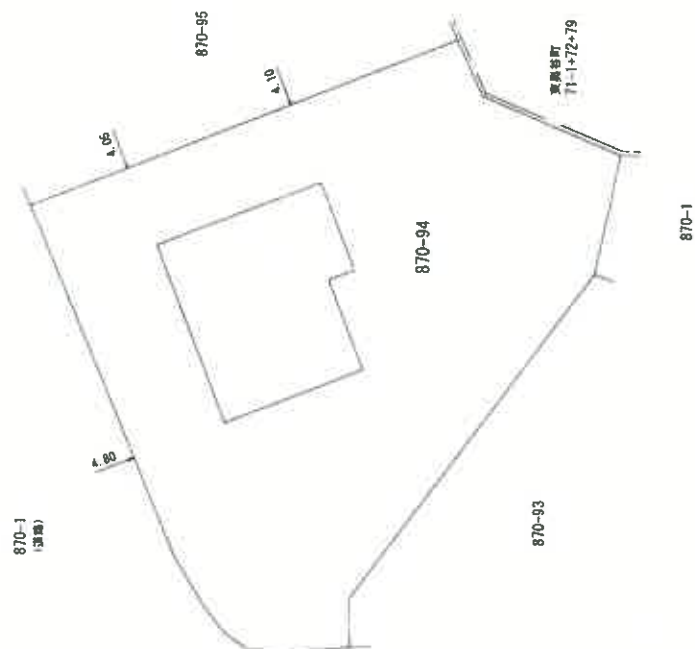
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 870番94

建物の所在 松江市堀北台 870番地94



これは、法務局備付の図面に記載されている図面の写しである。
現状については、「現況調査報告書」の土地建物位置関係図を参照のこと。



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(鳥取県土地家屋調査士会印)