令和　６年（ケ）第　　　３５号

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　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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">開札期日</td><td>日　時</td><td>令和　８年　２月　９日　午後　１時１０分</td></tr>
<tr><td>場　所</td><td>松江地方裁判所売却場</td></tr>
<tr><td rowspan="2">売却決定期日</td><td>日　時</td><td>令和　８年　２月２６日　午前１０時００分</td></tr>
<tr><td>場　所</td><td>松江地方裁判所民事部</td></tr>
<tr><td>特別売却実施期間</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>買受申出の保証の提供方法</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td colspan="2">☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

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	11, 652, 000 9, 321, 600	一括	2, 330, 400	257, 686	44, 767
1	3, 936, 000				
2	7, 716, 000				
備考	２回目（職権減価）				

令和　６年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１	所　　在	松江市東朝日町字宮ノ沖
	地　　番	１１２番２
	地　　目	宅地
	地　　積	２９３．４８平方メートル
２	所　　在	松江市東朝日町字宮ノ沖　１１２番地２
	家屋　番号	１１２番２
	種　　類	居宅・事務所・車庫
	構　　造	鉄骨造陸屋根３階建
	床　面　積	１階　２０６．３１平方メートル ２階　２０１．８０平方メートル ３階　１９７．７１平方メートル
	（現況）	
	種　　類	居宅・店舗
	床　面　積	１階　約２０９平方メートル ２階　約２０１．８０平方メートル ３階　約２００．７平方メートル

令和　６年（ケ）第　　３５号

物　件　明　細　書

令和　７年　７月１４日
松江地方裁判所民事部
裁判所書記官　飛　　陽　介

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】
有限会社春園治、B、F、D及びEが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

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。

11

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。

11

令和　６年（ケ）第　　　３５号

物　件　目　録

１	所　　　在	松江市東朝日町字宮ノ沖
	地　　　番	１１２番２
	地　　　目	宅地
	地　　　積	２９３．４８平方メートル
２	所　　　在	松江市東朝日町字宮ノ沖　１１２番地２
	家屋　番号	１１２番２
	種　　　類	居宅・事務所・車庫
	構　　　造	鉄骨造陸屋根３階建
	床　面　積	１階　２０６．３１平方メートル ２階　２０１．８０平方メートル ３階　１９７．７１平方メートル
	（現況）	
	種　　　類	居宅・店舗
	床　面　積	１階　約２０９平方メートル ２階　約２０１．８０平方メートル ３階　約２００．７平方メートル

令和６年（ケ）第　　３５号
令和７年　２月　２０日受理
令和７年　４月　１４日提出

現況調査報告書

（写）

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

令和　6年（ケ）第　　35号

物　件　目　録

1	所　　在	松江市東朝日町字宮ノ沖
	地　　番	１１２番２
	地　　目	宅地
	地　　積	２９３．４８平方メートル
2	所　　在	松江市東朝日町字宮ノ沖　１１２番地２
	家屋　番号	１１２番２
	種　　類	居宅・事務所・車庫
	構　　造	鉄骨造陸屋根３階建
	床　面　積	1階　２０６．３１平方メートル 2階　２０１．８０平方メートル 3階　１９７．７１平方メートル

(1枚目)

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	島根県松江市東朝日町１１２番地　（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　　）　□雑種地（　　）
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	■土地所有者（亡Ａ相続財産）　□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・店舗 □構　造：鉄骨造陸屋根３階建 ■床面積：１階約２０９㎡　２階２０１．８０㎡　３階約２００．７㎡ （１階増減、３階増あり）
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	■その他の者（有限会社春園治、Ｂ、Ｄ、Ｅ、Ｆ） 有限会社春園治が、本建物の店舗部分を飲食店を営業して占有している Ｂが２階居宅部分に居住し占有している Ｆが３階洋間６等に荷物を置いて施錠し占有している。 Ｄ、Ｅが、上記を除く３階居宅部分に居住し共同して占有している ■「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

（占有関係用（多占））

占　有　者　及　び　占　有　権　原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
2	■１階全部（店舗） ■２階宴会場(店舗) 有限会社春圝治	□居 □事 ■店 □倉 □他	R5. 12. 13 （A死亡時）	□所 □賃 □使 □転 ■無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	飲食店を営業して占有
2	■宴会場を除く ２階居宅部分 B	■居 □事 □店 □倉 □他	同上	□所 □賃 □使 □転 ■無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	家族と居住して占有
2	■３階洋間６、隣接畳間、押入、物置） F	■居 □事 □店 □倉 □他	同上	□所 □賃 □使 □転 ■無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	居住はしていないが、洋間６のドアーを施錠し、荷物を置いて占有
2	■上記を除く３階全部（居宅） D	■居 □事 □店 □倉 □他	同上	□所 □賃 □使 □転 ■無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	単身で居住し、Ｅと共同して占有
2	■同上 E	■居 □事 □店 □倉 □他	同上	□所 □賃 □使 □転 ■無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	単身で居住し、Ｄと共同して占有

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	無：無権限
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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
■E （Aの弟、占有者）	本件物件は兄のAが購入したものです。 Aは有限会社春園治という会社の代表者をして、「串割烹春園治」という飲食店を主に１階で営業していました。 ２，３階は、居宅として、家族で住んでいました。 Aは、令和５年１２月に急に亡くなり、その後負債等がいろいろわかって、私を含め相続人全員が相続放棄をしました。 しかし、その後も飲食店は私と兄のDの２人が中心になって営業しています。飲食店の税務は法人としてそれまでどおり税理士に依頼していますので、飲食店の経営は法人としての経営になると思います。 代表者は登記上Aのままですが、実質的にはDと私がどちらが主従もなく、共同代表のような感じです。 現在、２階居宅部分は、父のBが母のCと一緒に居住しています。住民票がないとのことですが、住民票は介護施設の住所のままで、現実にはここに居住しています。 ３階の洋間６付近は、Aの子のFが住んでいました。転出したものの、部屋に施錠をしたままで、私たちも入ったことはありません。 ３階のF占有以外の部分は、Dと私が使っています。Dも私も単身で、どの部屋をどちらが使うということもなく、２人で共同して占有している感じです。２人の住民票上の世帯主がDとなっているとのことですが、何らかの手続きの関係でそうしただけだと思います。 私達の建物の使用権限については、よくわかりません。 私たちは建物の増改築のことはよくわかりません。 本件建物の南西角は３階から２階にかけて雨漏りがあります。特に３階がひどい状態です（写真２７、３０、３１）。 また、２階宴会場の入口も雨漏りがあります。いつもではありませんが、雨の状況で漏ってくることがあります。どこから漏ってきているのかわかりません（写真２０）。 屋上には上がることはできません。屋上に上がるための３階バルコニーからのらせん階段が錆びて朽ちており危険な状態にあるので、上がったことはありません（写真３８）。屋上には昔使っていた冷房のための屋外機（クーリングタワー）がありますが、壊れていて使えません（写真６）。 ３階のFの占有する物置部分は、元は吹き抜けだったところです。現在は、板を敷いて、物置になっているようです。
■D （Eの兄、占有者）	飲食店の営業も本件建物の占有も、弟のEとどちらが主ということでもなく、２人で共同して行っている感じです。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

（占有等）
　前述の通りである。
　全ての相続人が相続放棄したことにより、本件物件の所有者は亡Ａ相続財産となった。新たな使用契約がされているわけではないので、占有者はいずれも本件物件の使用権限がなく、無権限の状態であるとみられる。

（物件）
　本件物件の最優先の抵当権は、Ａが競売で購入した平成７年７月６日と同日付で設定されている。
　写真３，５のとおり、一部の窓枠や庇の各下部が崩れて落下している。
　階段が朽ちて危険なため、屋上に上がって状態を確認することはできなかった。

（接道）
　本件土地は幅員約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
R7年2月21日(金) 9:45 〜9:50	松江地方法務局	登記簿謄本，公図，建物図面等交付申請
同 日 9:55 〜10:15	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
R7年2月26日(水) 16:10 〜16:20	携帯	電話(E)
R7年3月7日(金) 16:25 〜16:40	松江市矢田町松江市南消防署	図面交付申請
R7年3月13日(木) 15:00 〜15:05	松江市学園南松江市北消防署	図面受領
R7年3月26日(水) 9:50 〜11:20	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(D、E)
R7年4月4日(金) 9:50 〜10:20	物件所在地(3)	物件調査，占有調査，計測，写真撮影，面談(E)

（特記事項）

請求部分	所在	松江市東朝日町字宮ノ沖				地番	112番2		
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	令和2年2月17日		備付年月日(原図)	令和2年2月27日		補記事項			

縮小約70％
（A３→A４に縮小）

請求番号：11-1
(1/1)

（７枚目）

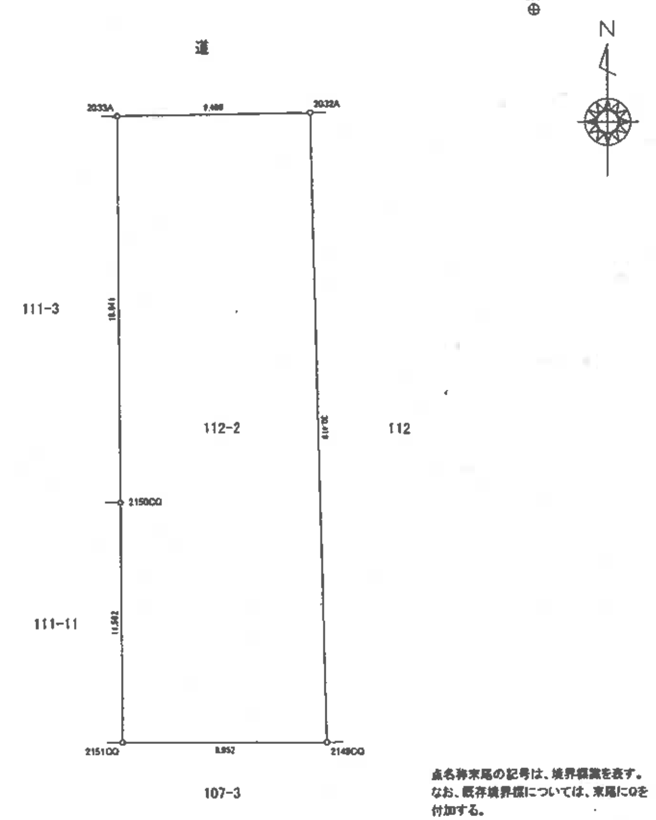
公用

公用

登記年月日：令和2年2月27日

地番	112-2
土地の所在	松江市東朝日町字宮ノ沖

地積測量図



072

求積表

地番	112-2			
測点	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
2151CQ	−59129.207	81598.563	590996.423965	11.582
2150CQ	−59117.625	81598.520	6621.174000	18.641
2033A	−59098.984	81598.451	−551925.411576	9.408
2032A	−59098.851	81607.859	−594770.836464	30.419
2149CQ	−59129.263	81608.515	549665.628848	9.952
		合計	586.978773	
		合計面積	293.4893865	
		地積	293.48 ㎡	

測量年月日	令和元年12月25日
測地系	世界測地系（測地成果2011）
座標系	Ⅲ系

既知点の名称・座標値

点名	X座標	Y座標	点の種類
070	−59097.464	81651.896	4級基準点
071	−59093.915	81618.676	4級基準点
072	−59098.934	81582.505	4級基準点

点名称末尾の記号は、境界標識を表す。
なお、既存境界標については、末尾にQを付加する。

A	金属プレート
B	金属鋲
C	コンクリート杭
G	合成樹脂杭
P	プラスチック杭
R	石杭
J	刻み
ME	金属杭

作成者	[redacted] 代表理事 [redacted] （令和２年１月15日作成）

計画機関	松江地方法務局 令和元年度登記所備付地図作成作業	縮尺	1/250

（８枚目）

縮小約７０％
（Ａ３→Ａ４に縮小）

請求番号：11-2

公用

登記年月日：昭和57年8月11日

Ⓢ H 57年 8月 11日登記

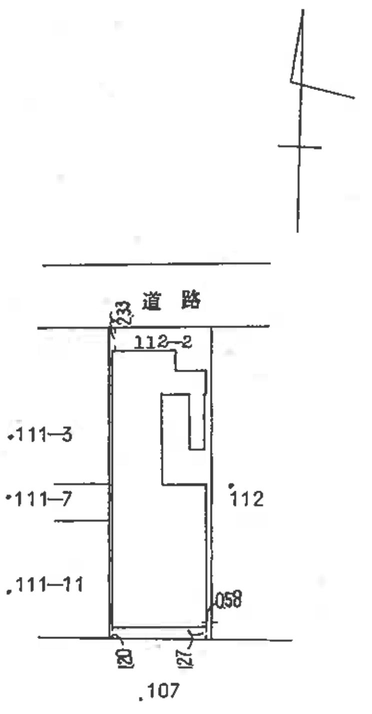
建物図面 ~~各階平面図~~

各階平面図

家屋番号	112番2
建物の所在	松江市東朝日町字宮ノ沖112番地2

4040642

地図番号ひ－28



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	昭和57年8月10日作製)	縮尺	1/

申請人	[redacted] 持分2分の1 [redacted] 他1名	縮尺	1/500m

(日調連12)

縮小約70％
(A3→A4に縮小)

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和57年8月11日

Ⓢ H57年 8月11日登記

~~建物図面~~

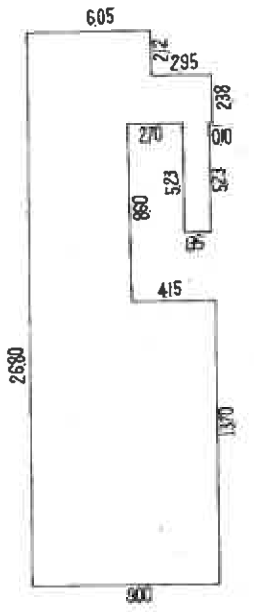
各階平面図

家屋番号	112番2
建物の所在	松江市東朝日町字宮ノ沖112番地2

4040641

地図番号ひ－28

各階平面図

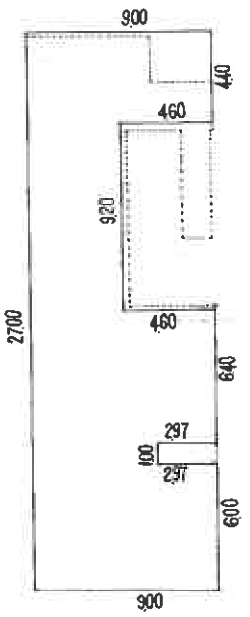


求積
2.12×6.05＝12.8260
2.38×9.00＝21.4200
5.23×1.35＝ 7.0605
8.60×4.85＝41.7100
13.70×9.00＝123.3000
合計 206.3165

床面積 206㎡31

求積
4.70×9.00＝42.3000
2.00×7.32＝14.6400
6.65×4.40＝29.2600
2.90×6.50＝18.8500
10.75×9.00＝96.7500
合計 201.8000

床面積 201㎡80



求積
27.00×9.00＝243.0000
－9.20×4.60＝－42.3200
－1.00×2.97＝－2.97000
合計 197.7100

床面積 197㎡71

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 昭和57年 8月10日作製	縮尺	1/250

申請人	[redacted] 持分2分の1 [redacted]	縮尺	1/250

(日調連12)

(日調連)

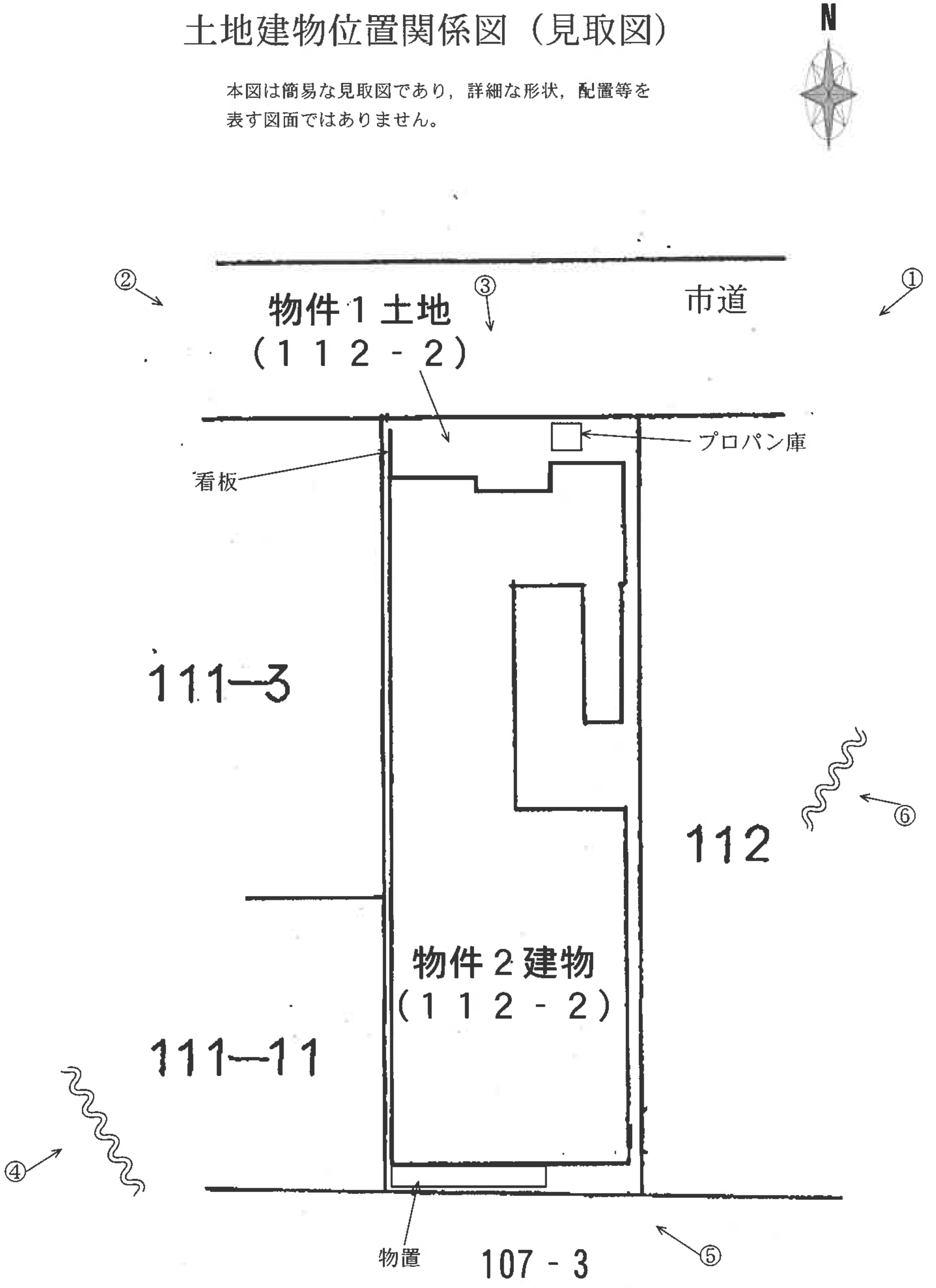
縮小約70％
（A3→A4に縮小）

（10枚目）

請求番号：11-3

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

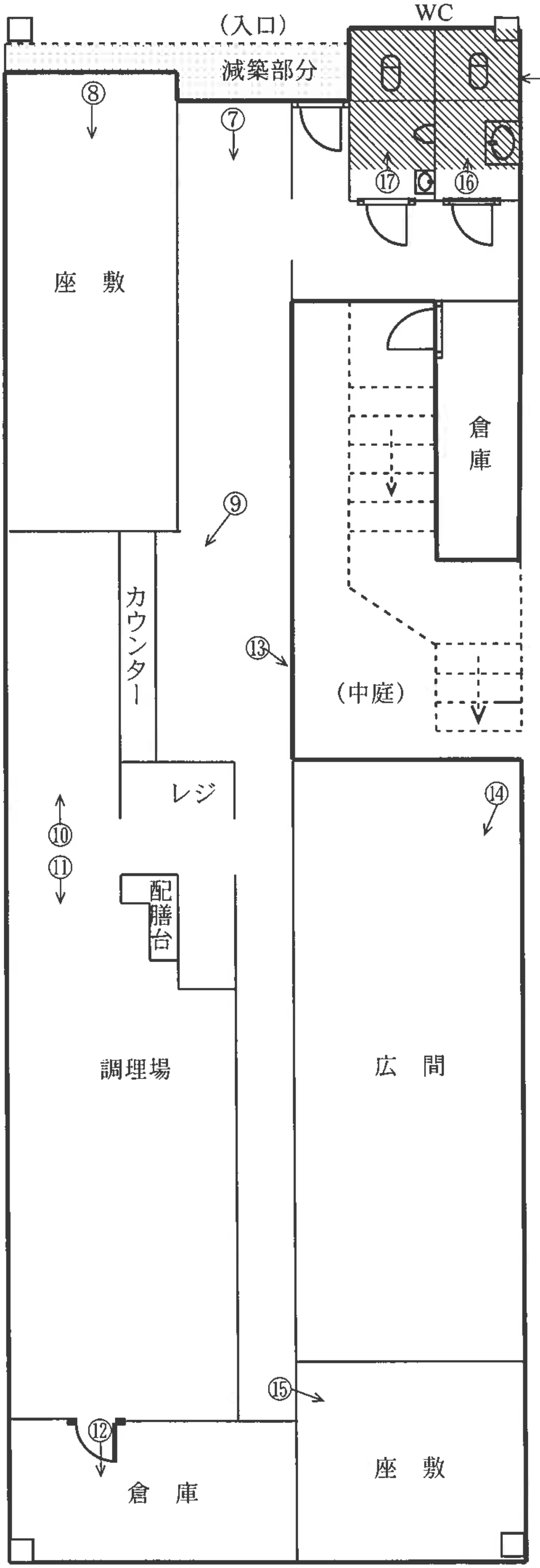
建物間取図
（見取図）

物件２建物
（１階）

有限会社春園治占有部分
（店舗、太枠部分）

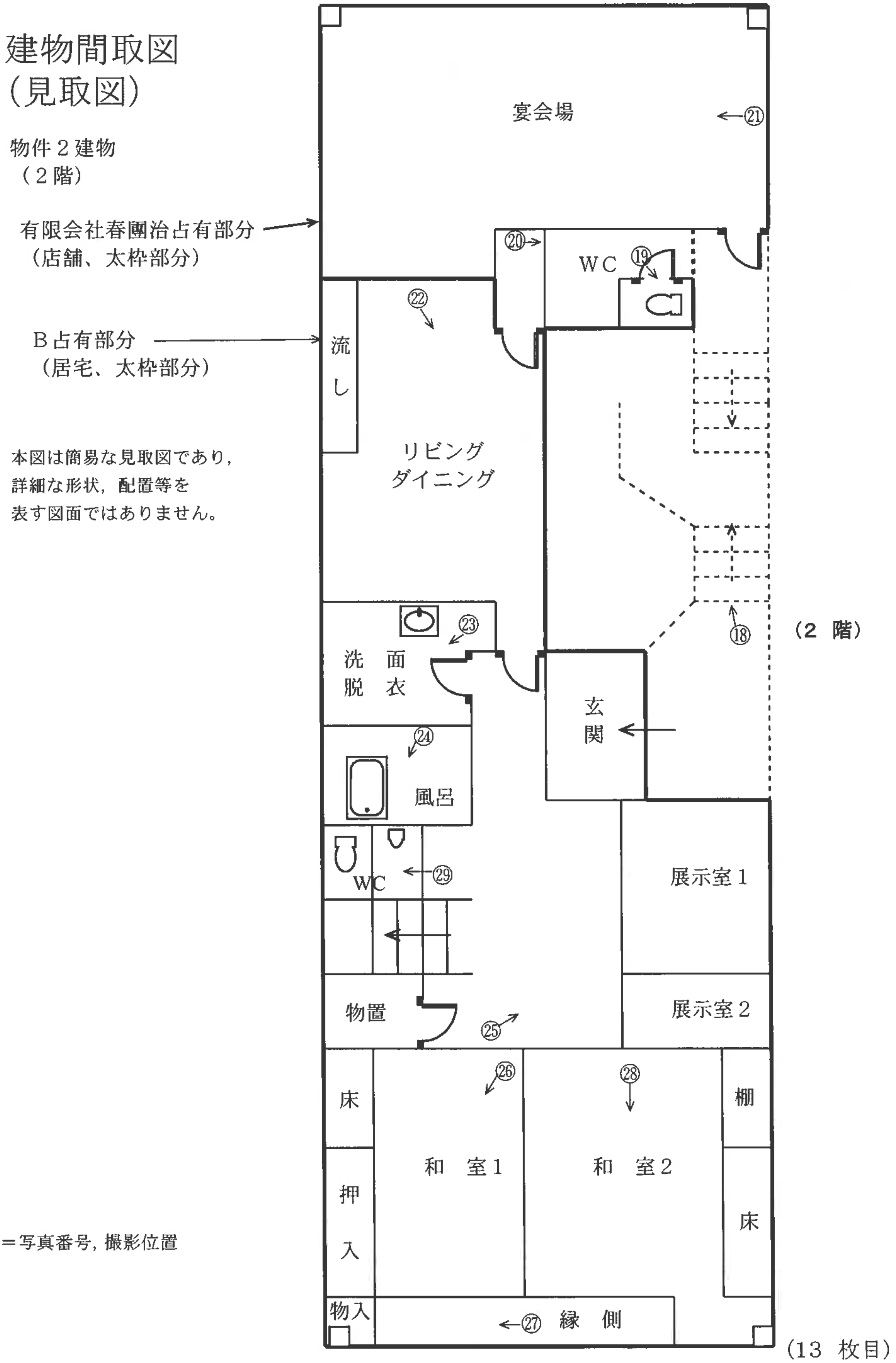
本図は簡易な見取図であり，
詳細な形状，配置等を
表す図面ではありません。

○＝写真番号，撮影位置



建物間取図
(見取図)

物件２建物
（２階）



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

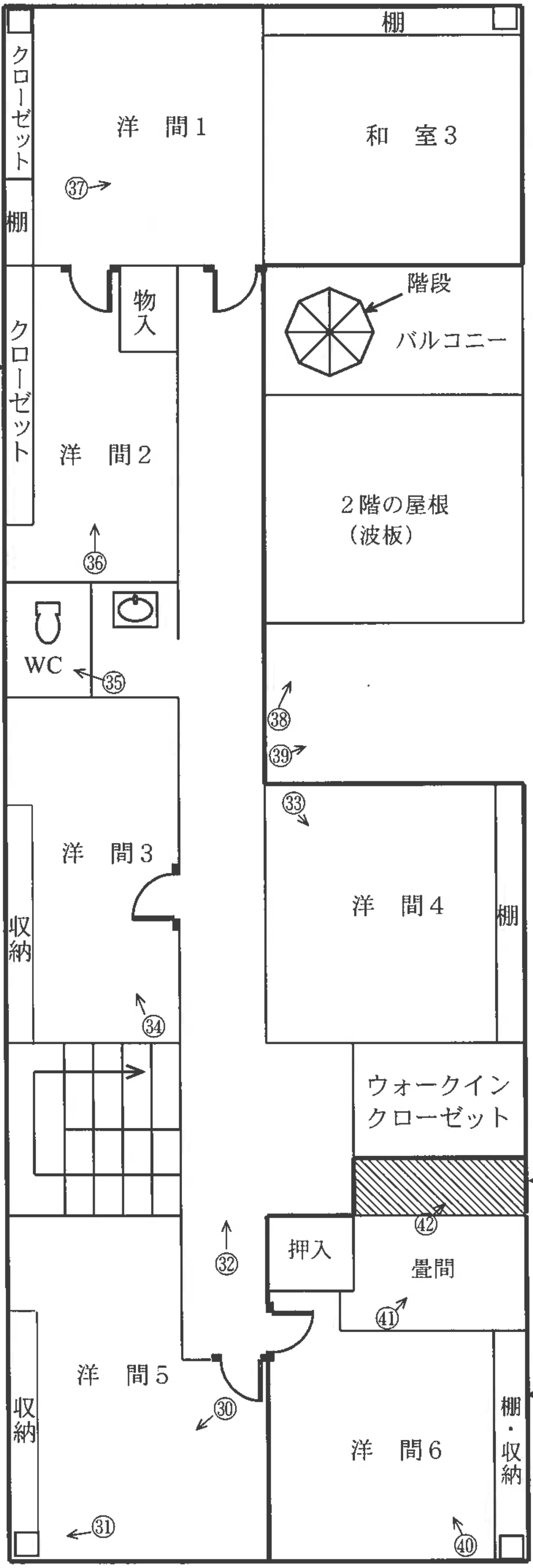
建物間取図
(見取図)

物件２建物
（３階）

D、E 占有部分
（居宅、太枠部分）

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



（３　階）

物置
（増築部分）

F 占有部分
（居宅、
太枠部分）

写真1

写真2

写真3

写真4

写真5

写真では見にくいが、写真3と同様に、下部が落下しており(矢印部分)、地面にはモルタル等が落ちていた。

写真6

写真7

写真8

写真9

写真10

写真11

写真12

写真13

1階中庭

写真14

写真15

写真16

写真17

写真18

写真19

写真20

雨漏りの跡（矢印部分）

写真21

写真22

写真23

写真24

ピンボケになってしまったが、浴室である。

写真25

展示室1、2はガラス張りである。

写真26

写真27

写真28

写真29

写真30

写真31

写真32

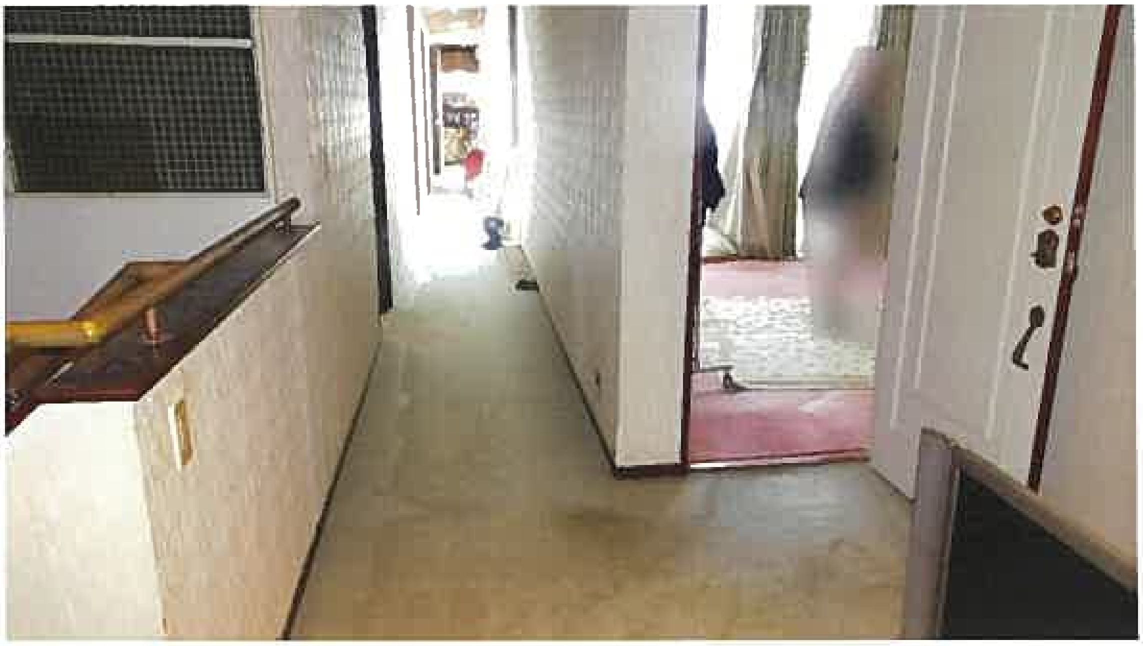


写真33

写真34

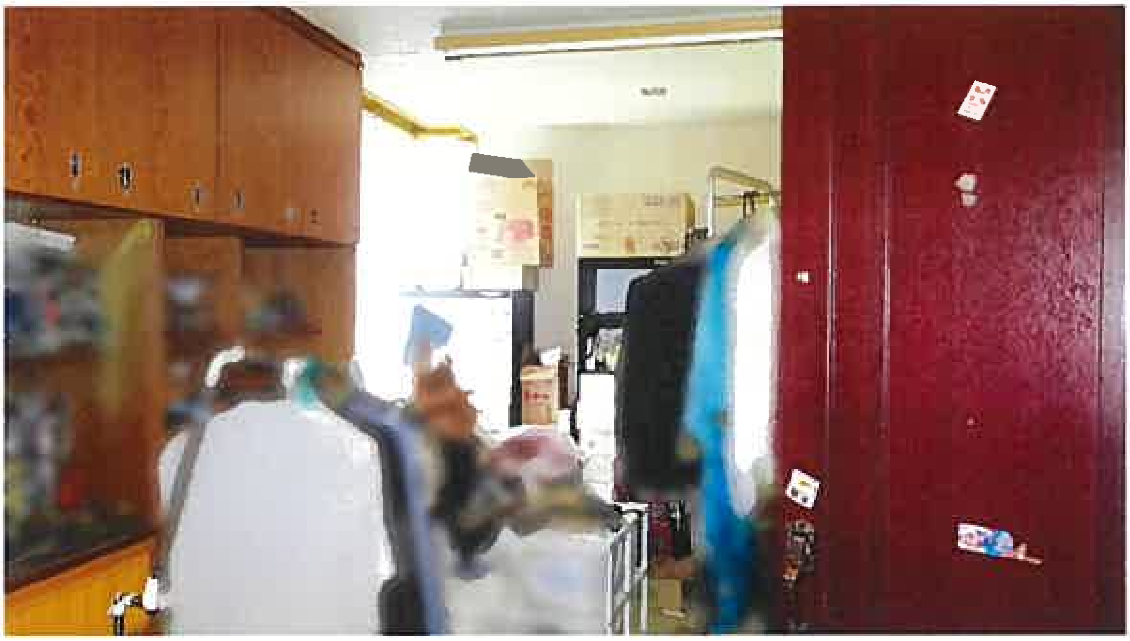


写真35

写真36

写真37

写真38

写真39

写真40

写真41

写真42

元は吹き抜け部分だったが、物置の状態となっている。

令 和 7 年 4 月 18 日
鑑 第１２５０４０１号
令和６年（ケ）第３５号
令和7年3月26日 現地調査
令和7年4月15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19,420,000円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金6,560,000円
物件2（建物）	金12,860,000円

① 一括価格は、物件1と物件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の内訳価格は、物件2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 地番 地目 地積	松江市東朝日町字宮ノ沖 112番2 宅地 293.48㎡	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松江市東朝日町字宮ノ沖112番地2 112番2 居宅・事務所・車庫 鉄骨造陸屋根3階建 1階　206.31㎡ 2階　201.80㎡ 3階　197.71㎡	居宅・店舗 1階　209.00㎡ 2階　201.80㎡ 3階　200.70㎡

番号	特記事項
1・2	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)

位置・交通	JR山陰本線「松江」駅の東方約250m・道路距離
付近の状況	松江市の中心部にあって、飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。 標準的使用は、150㎡から250㎡程度の低層店舗敷地である。
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　市街化区域 用途地域　商業地域 建ぺい率　80% 容積率　400% 防火規制　準防火地域 その他規制等　駐車場整備地区、都市機能誘導区域
画地条件	地積　物件1　293.48㎡ 形状　ほぼ長方形画地 間口　約　10　m 奥行　約　30　m 地勢　概ね平坦 その他　特になし
接面道路の状況	道路種類　北方 幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 高低差　ほぼ等高接面 接面関係　中間画地
土地の利用状況等	物件1土地は、後記物件2建物の敷地等として利用されている。 隣地は、青空駐車場、事務所等である。 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 (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　物件1土地は、長期間に亘り店舗、住宅等の敷地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、土壌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壌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、物件1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 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57年8月3日　新築 経過年数　約43年 経済的残存耐用年数　7年程度 増築時期(登記)　なし
仕　　様	構　造：　登記に同じ 屋　根：　陸屋根 外　壁：　コンクリート板等 内　壁：　クロス貼り、塗装等 天　井：　クロス貼り、竿縁天井等 床　：　タイル張り、畳、ジュータン等 設　備：　特になし その他：　特になし
床面積(現況)	1階　209.00㎡ 2階　201.80㎡ 3階　200.70㎡ 延　611.50㎡
現況用途等	現況用途　居宅・店舗 間取り　「現況調査報告書」の添付図面の通り
品　　等	普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り
特記事項	※　使用資材は普通程度であるが、店舗以外の部分に関しては維持管理の状態にかなり劣っている。 2階と3階は雨漏り箇所が多く、建物外部についても窓枠の破損などの物理的損傷が見受けられる。 階段が腐食しているため屋上を確認することができなかったが、長期間使用されていないクーリングタワーが放置されているほか、防水工事が適切に行われていない可能性が高いため、不要な設備の撤去費用や修繕費用に多大な費用負担を要するものと見込まれる。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1　（土地）

目的土地の建付地等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	92,000	1.00	293.48	0.90	24,300,000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5-10

＜物件1＞

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×b×c×d≒e
80,900円／㎡	100.1/100	100/100	100/88	92,000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　（　必要なし　±　0％　）

◇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＞

ほぼ標準的	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2(建物)

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	230,000	611.50	0.083	11,674,000

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
43 年	7 年	50 年

残価率	観察減価
3 %	50 %

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)≒ 0.083

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	24,300,000	50%	法定地上権	100%	物件2	12,150,000

イ 敷地利用権割合: 物件1土地について、物件2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、地域的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2の敷地として利用されている部分の割合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	24,300,000	− 12,150,000	1.00	0.90	0.60	6,560,000
2	11,674,000	+ 12,150,000	1.00	0.90	0.60	12,860,000
一括価格(合計)						19,420,000

ウ 占有減価: 必要なし

エ 市場性修正率: 確認できなかった屋上の防水対策状況や長期間未利用で放置されている設備の撤去費用などを考慮すれば、建物を継続使用するための費用負担について不確定要素を含む不動産と判断されるので、一般的な市場での需要減退を考慮して▲10%の市場性修正を行った。

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5-10〕

所　　在：松江市大正町字伊勢宮449番2外（宅地）
価　　格：80,900円／㎡
位　　置：JR山陰本線「松江」駅から道路距離約300mに位置する
価格時点：令和6年1月1日
地　　積：404㎡
供給処理施設：　水道・ガス・下水
接面街路：南方7.9m市道に接面
用途指定等：市街化区域・商業地域（建ぺい率80％，容積率400％）、準防火地域
地域の概要：事務所、店舗、住宅等が混在する既成住宅地域

2　固定資産税評価額（令和6年度）

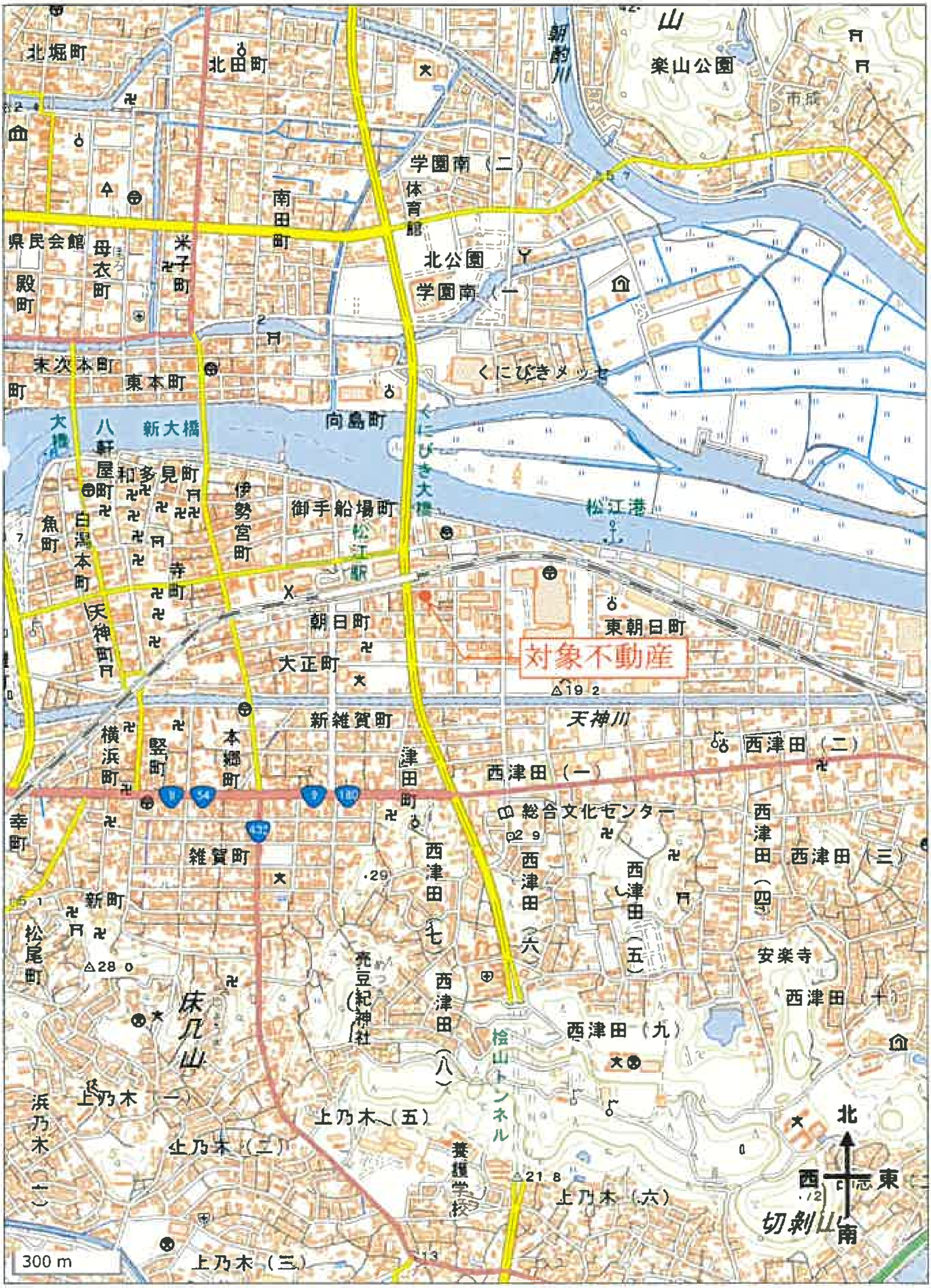
物件1		18,100,965	円	（1㎡当たり	61,677　円）
	課税面積	293.48	㎡		
物件2		14,428,435	円	（1㎡当たり	23,816　円）
	課税面積	605.82	㎡		

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

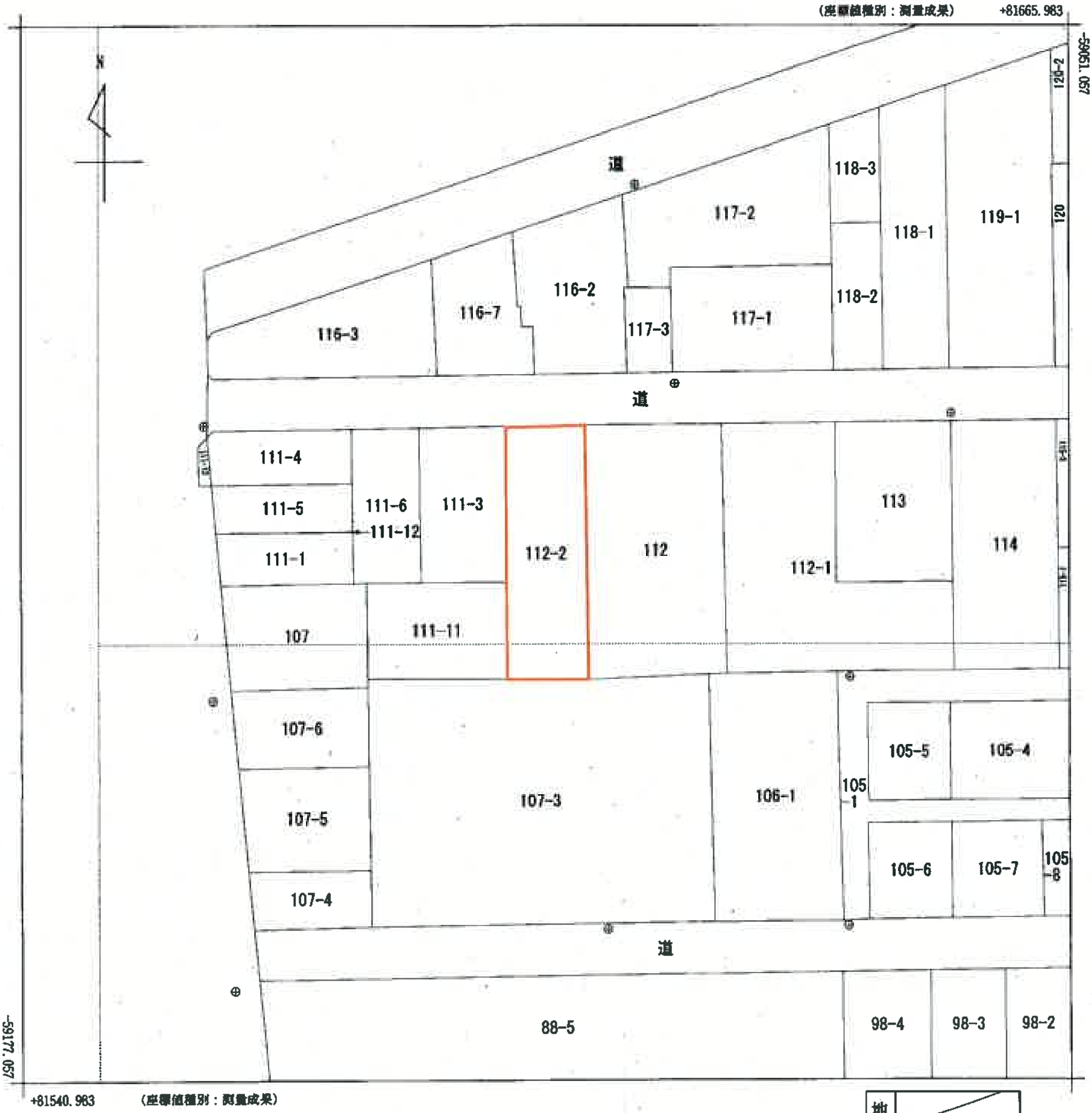
1　受命物件の付近地図〔国土地理院ウェブサイト（電子国土web）の地図〕
2　公図写し（法務局備付）
3　地積測量図写し（法務局備付）
4　建物図面（法務局備付）

地理院地図
GSI Maps



国土地理院ウェブサイト（電子国土web）の地図

公図写し



請求部分	所在	松江市東朝日町字宮ノ沖					地番	112番2	
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	令和2年2月17日			備付年月日(原図)	令和2年2月27日		補記事項		

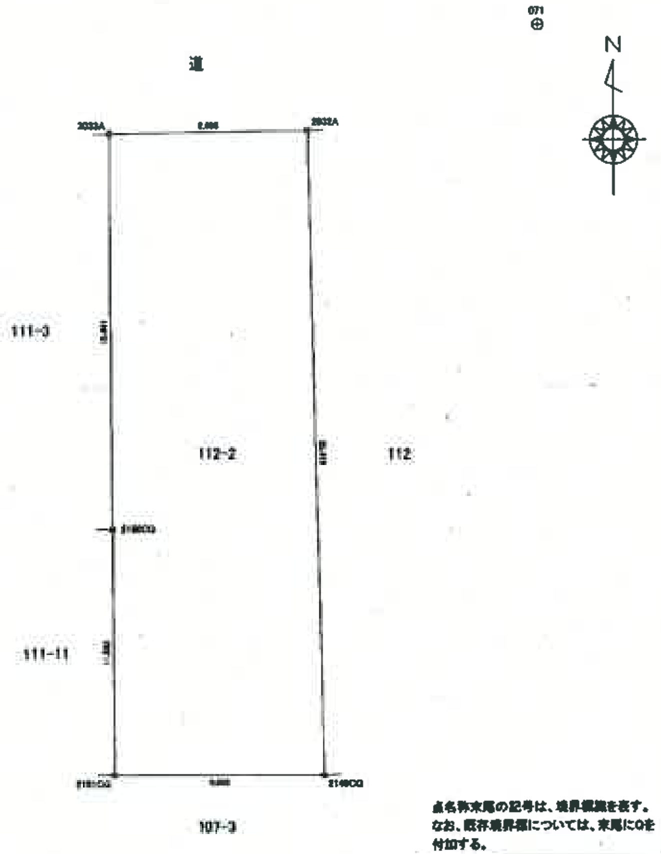
Ａ３からＡ４相当に縮小複写（縮小率約７０％）

請求番号：11-1
(1/1)

登記年月日： 令和2年2月27日

地 積 測 量 図

地　番	112-2
土地の所在	松江市東朝日町字宮ノ沖



072

点名称末尾の記号は、境界標識を表す。
なお、既存境界標については、末尾に0を付加する。

A	金属プレート
B	金属鋲
C	コンクリート杭
G	合成樹脂杭
P	プラスチック杭
R	石杭
J	刻み
ME	金属杭

求積表

地番	112-2			
測点	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
2151CQ	−59129. 207	81598. 563	590996. 423965	11. 582
2150CQ	−59117. 625	81598. 520	6621. 174000	18. 641
2033A	−59098. 984	81598. 451	−551925. 411576	9. 408
2032A	−59098. 651	81607. 859	−594770. 836464	30. 419
2149CQ	−59129. 263	81608. 515	549665. 626646	9. 952
		合　計	586. 978773	
		合　計　面　積	293. 4893865	
		地　積	293. 48　㎡	

測量年月日	令和元年12月25日
測地系	世界測地系（測地成果2011）
座標系	Ⅲ系

既知点の名称・座標値

点　名	X座標	Y座標	点の種類
070	−59097. 464	81651. 896	4　級　基　準　点
071	−59093. 915	81616. 676	4　級　基　準　点
072	−59098. 934	81562. 505	4　級　基　準　点

作成者		計画機関		縮尺	1/250

地積測量図

Ａ３からＡ４相当に縮小複写（縮小率約７０％）

請求番号：11-2

登記年月日：昭和57年8月11日

Ⓢ H 57年 8月 11日登記

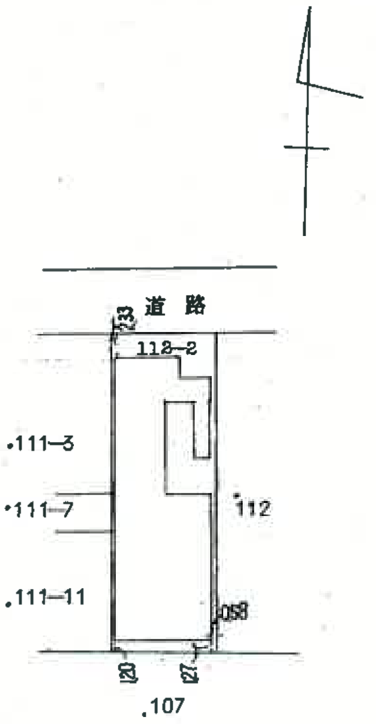
建物図面

~~各階平面図~~

家屋番号	112番2
建物の所在	松江市東朝日町字宮ノ沖１１２番地２

4040642

地図番号ひ－２８



縮尺 1/500m

各階平面図

申請人

縮尺 1/

作製者

(1/2)

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。

A３からA４相当に縮小複写（縮小率約７０％）

建物図面

請求番号：11-3

登記年月日：昭和57年8月11日

Ⓢ H 57年 8月11日登記
~~建物図面~~
各階平面図

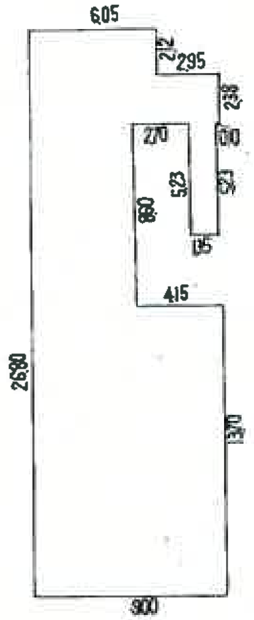
家屋番号	112番2
建物の所在	松江市東朝日町字宮ノ沖112番地2

4040641

地図番号ひ－28

各階平面図

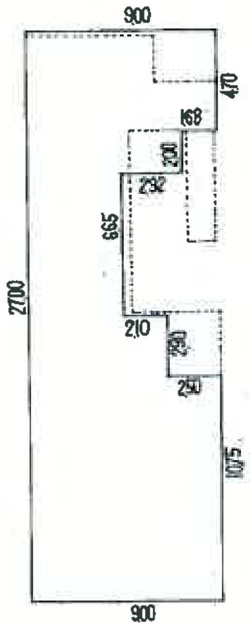
1 階



求積
2.12×6.05＝12.8260
2.38×9.00＝21.4200
5.23×1.35＝ 7.0605
8.60×4.85＝41.7100
13.70×9.00＝123.3000
合計 206.3165

床面積 206㎡31

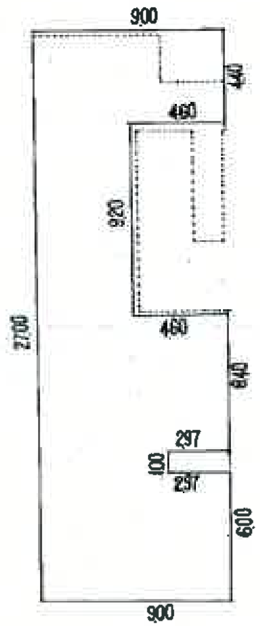
2 階



求積
4.70×9.00＝42.3000
2.00×7.32＝14.6400
6.65×4.40＝29.2600
2.90×6.50＝18.8500
10.75×9.00＝96.7500
合計 201.8000

床面積 201㎡80

3 階



求積
27.00×9.00＝243.0000
－9.20×4.60＝－42.3200
－1.00×2.97＝－2.97000
合計 197.7100

床面積 197㎡71

縮尺	1/250m

申請人	

縮尺	1/250m

作製者	

(日調連12)

(保存期)

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。

建物図面

A３からA４相当に縮小複写（縮小率約７０％）

請求番号：11-3 (2/2)