

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 11 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

入札期間	令和 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 8 年 10 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 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 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 8 年 9 月 11 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）
3～5	2,130,000 1,704,000	一括	426,000	33,417	0
3	760,000				
4	310,000				
5	1,060,000				



物 件 目 録

- 3 所 在 松江市玉湯町布志名
地 番 6 9 7 番 5
地 目 宅地
地 積 3 3 4 . 3 3 平方メートル
- 4 所 在 松江市玉湯町布志名
地 番 7 0 6 番
地 目 原野
地 積 1 3 7 平方メートル
- 5 所 在 松江市玉湯町布志名 6 9 7 番地 5、7 0 6 番地
家屋 番号 6 9 7 番 5
種 類 居宅 車庫
構 造 木造セメント瓦葺 2階建
床 面 積 1階 1 3 1 . 9 2 平方メートル
2階 3 9 . 1 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 1 3 9 . 9 2 平方メートル
2階 3 9 . 1 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 7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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件債務者が占有している。

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

- 3 所 在 松江市玉湯町布志名
地 番 6 9 7 番 5
地 目 宅地
地 積 3 3 4. 3 3 平方メートル
- 4 所 在 松江市玉湯町布志名
地 番 7 0 6 番
地 目 原野
地 積 1 3 7 平方メートル
- 5 所 在 松江市玉湯町布志名 6 9 7 番地 5、7 0 6 番地
家屋 番号 6 9 7 番 5
種 類 居宅 車庫
構 造 木造セメント瓦葺 2階建
床 面 積 1階 1 3 1. 9 2 平方メートル
2階 3 9. 1 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 1 3 9. 9 2 平方メートル
2階 3 9. 1 3 平方メートル



令和7年(ヌ)第 7号
令和8年 2月27日受理
令和8年 4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 | 松江市玉湯町布志名 |
| | 地 番 | 6 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 7 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松江市玉湯町布志名 |
| | 地 番 | 6 9 7 番 4 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 8 . 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松江市玉湯町布志名 |
| | 地 番 | 6 9 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 4 . 3 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松江市玉湯町布志名 |
| | 地 番 | 7 0 6 番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 3 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 松江市玉湯町布志名 6 9 7 番地 5、7 0 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 9 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	131.92平方メートル
	2階	39.13平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	松江市玉湯町布志名697番地5付近 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件1, 2		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件1) ☒ 雑種地 (物件2) ☐ 山林 (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	☒ 土地所有者 (A) ☒ 上記の者が、農地、雑種地の状態で占有している ☒ その他の者 (B、C) ☒ 物件1土地の中で、697番6土地と接する一部 (約37.5㎡) を697番6建物共有者のB、Cが、宅地の一部として占有している。 この部分は、石垣と木柵で囲まれ、鉢や植栽が置かれている (写真3、4、5)。 B、CはAと親族で、占有権限は無償の使用借である。 ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり		
その他の事項	物件1は、水田は耕作されていないが概ねが農地部分と水路部分が存し、一部宅地部分 (B、C占有部分) が存する (写真3ないし8)。 農地部分にはまだ小さいスギが植えられていた。それ以外には作物は植えられていない。 物件2土地は道路端の狭い土地で農地に適する状況にはない (写真2)。 ただし、農業委員会の回答によれば、物件1、2を取得するには、農業委員会の発行する買受適格証明書が必要とのことである。		
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		
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ 登記あり ☐ ある (詳細は『目的外建物の概況』のとおり) ☐ 未登記		
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	松江市玉湯町布志名697番地5 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件3, 4		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 原野(物件4)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者() 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している		
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	物件4土地は物件3土地の北西側にあり、法面となっている		
建物	物件 5		
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 ☐ 種類: 居宅・車庫 ☐ 構造: 木造セメント瓦葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約139.92㎡ 2階39.13㎡		
物件目録にない附属建物 ☐ 未登記	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 居宅・車庫 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	増築部分の物置及び差し掛けの一部が物件4土地上に存している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (697番6建物 共有者兼 居住者)	私たちB、Cは夫婦で、隣の697番6建物を夫と共有して住んでいます。A(債務者兼所有者)は、夫Bの父であり、私からは義父にあたります。 物件5建物には誰も住んでいません。私達も父に連絡を取りたいのですが、電話に出ません。松江市内にいるようなのですが、正確なことはわかっていません。 物件5建物には、時々、義母が出入りしていますが、義母もAとは別に暮らしていて、Aとの交流はありません。A宛の郵便が勝手口内に置いてあったそうですが、義母もAに直接渡すことができないので、A宛の郵便物を勝手口に置いているのだと思います。 私達も、A宛の文書が届いたり、Aへの訪問者が来られて困っています。 私達は、物件1土地の一部を庭の一部として利用しています(写真3、4、5)。Aとは親族でしたので、無償の使用借で金銭のやりとりはありません。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

3月2日の調査中、車が来て、Aの妻が現れたので、A宛の通知文書を手渡した。

その後は、A宛の調査期日通知書を、郵便や物件所在地郵便受けに直接入れるなどしたが、Aからの反応はなく、Aの陳述は得られなかった。

4月6日は、解錠技術者に解錠させ、強制立入調査を行った。

建物内の様子からは、現に建物内で人が生活をしている様子は感じられなかった。冷蔵庫に残された食品の賞味期限は新しいものでも、1年半くらい前のものであった。当職が送った通知書は、本件建物内の勝手口に置いてあったが、開封されていなかった。

物件5建物は、Aが家財道具を置いて占有しているとみられる。

Aは物件5建物に居住していないものとみられるが、勝手口に置かれた郵便物は数通しかなかった。居住しなくなつてからの期間を考えると、置かれていた郵便物は少なく、Aが時々取に來ている可能性があると思われる。

(物件)

物件1土地と705番土地との境界は現地では明確にはわからない。簡易な測量により、土地建物位置関係図を作成したが、正確な位置関係を特定するには、専門家による正式な測量が必要である。

物件5建物は経年の劣化がみられる。

(接道)

物件1土地は、幅員約3から4mの道（未舗装道）を通じて同幅員の市道（アスファルト道）に接している。

ただし、物件1土地と道が接する部分は、現状ではB、Cが占有する宅地部分と水路の部分があり、通行の支障となっている。

物件2、3土地は上記と同じ市道に接している。

(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

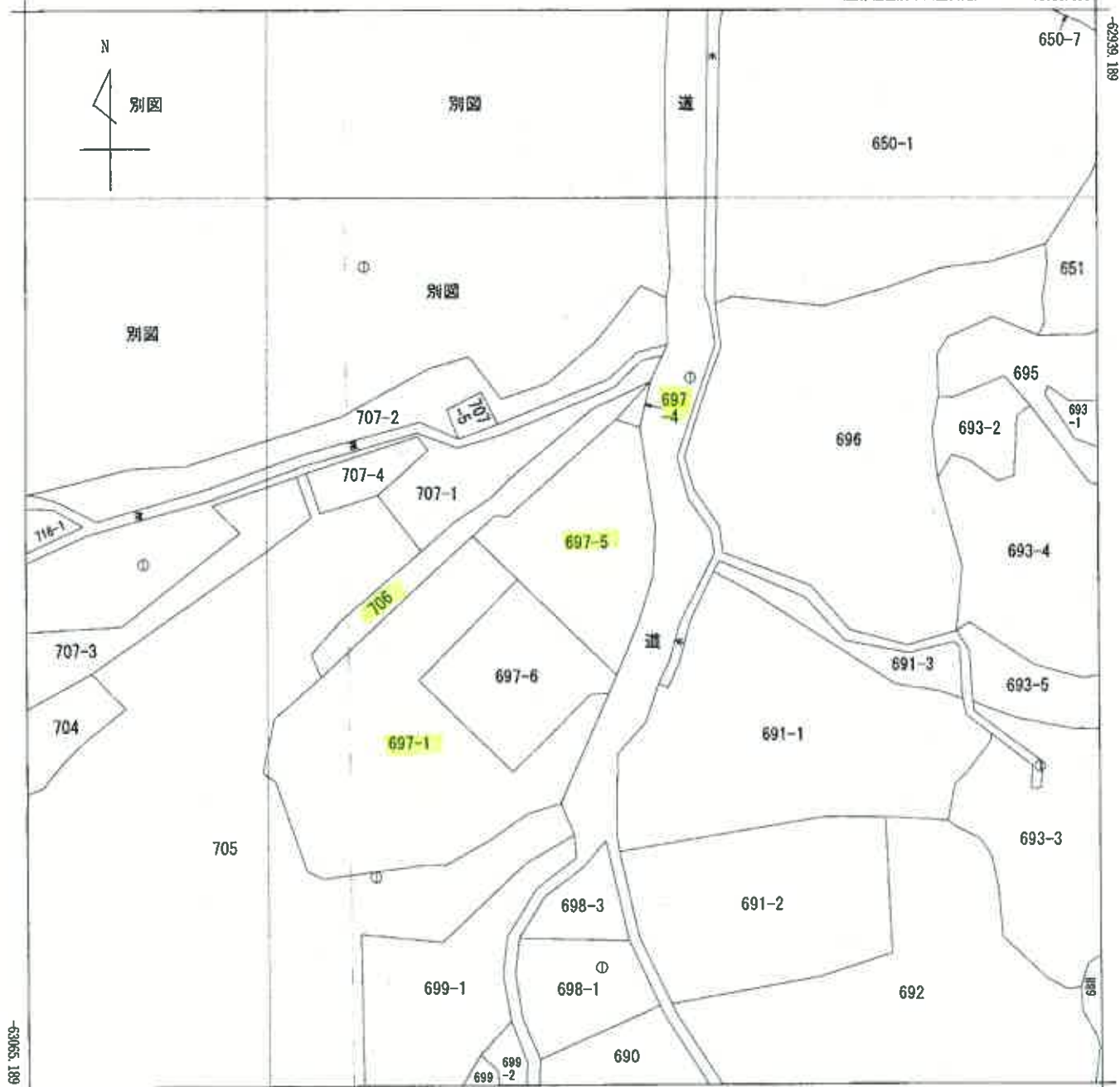
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R8年3月2日(月) 9:00 ～9:20	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 文書交付(親族)
同 日 13:15 ～13:25	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R8年3月16日(月)	執行官室	調査期日通知書(A) 〒110円
R8年3月24日(火) 17:05 ～17:15	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
R8年4月6日(月) 9:35 ～11:25	物件所在地(3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行
R8年4月7日(火) 18:05 ～18:30	物件所在地(4)	物件調査、写真撮影、面談(C)
R8年4月8日(水) 16:50 ～17:05	物件所在地(5)	物件調査、作成図面確認、測量
(特記事項)		
R8年4月6日(月)	不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。	
R8年4月6日(月)	施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。	

(座標値種別：図上測定)

+78066.896

-62939.189



+77941.896

(座標値種別：図上測定)



請求部	所 在	松江市玉湯町布志名				地 番	697番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙二	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：14-3
(1/1)

(8枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

公用

登記年月日：平成30年11月7日

地積測量図

地番	697番1、697番6
土地の所在	松江府五湯町布志名

座標求積表

地番	No	横座標	X	Y	辺長	測線
(い) 697番6	K1	(ア) 547.77	-63356.160	78240.491	15.95	K1-K2
	K2	(イ) 547.77	-63344.920	78229.175	16.50	K2-K18
	K18	(ロ) 547.77	-63356.625	78217.547	15.35	K18-K17
	K17	(ハ) 547.77	-63367.446	78228.440	12.72	K17-K16
	K16	(ニ) 547.77	-63358.424	78237.405	2.22	K16-K15
(あ) 697番1	K15	(ホ) 547.77	-63358.179	78238.611	2.20	K15-K1
	積面積				513.1870510	地積
	面積				256.593755	256.59㎡
	K2	(ア) 547.77	-63344.920	78229.175	7.30	K2-K3
	K3	(イ) 547.77	-63339.776	78223.997	24.03	K3-K4
	K4	(ロ) 547.77	-63355.929	78206.207	7.58	K4-K5
	K5	(ハ) 547.77	-63361.266	78200.819	6.17	K5-K6
	K6	(ニ) 547.77	-63367.214	78189.186	1.81	K6-K7
	K7	(ホ) 547.77	-63368.263	78200.660	11.15	K7-K8
	K8	(ヘ) 547.77	-63378.818	78204.264	2.07	K8-K9
	K9	(ニ) 547.77	-63379.739	78206.113	11.85	K9-K10
	K10	(イ) 547.77	-63378.128	78217.854	2.72	K10-K11
	K11	(ア) 547.77	-63378.181	78220.574	5.97	K11-K12
(う) 697番5	K12	(ア) 547.77	-63375.320	78225.812	5.28	K12-K13
	K13	(イ) 547.77	-63372.381	78230.197	3.91	K13-K14
	K14	(ロ) 547.77	-63371.210	78233.930	14.22	K14-K15
	K15	(ハ) 547.77	-63358.179	78239.611	2.22	K15-K16
	K16	(ニ) 547.77	-63358.424	78237.405	12.72	K16-K17
	K17	(ホ) 547.77	-63367.446	78228.440	15.35	K17-K18
	K18	(ヘ) 547.77	-63356.625	78217.547	16.50	K18-K2
	積面積				1485.6198280	地積
	面積				742.8099140	742.80㎡

* 公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

分筆前の697番1の面積

$256.593755 + 742.8099140 = 999.4036895 \text{ ㎡}$

任意座標系

測量年月日：平成30年10月17日

境界線図を新設した境界点：K1, K2, K3, K7, K8, K9, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18

既知点の座標

松江府五湯町中成28年2月23日付で買得した土地を所有する土地所有主1 地籍調査係工事の用に設置した以下の補助基準点を基に測量した

M1.1 (ア) 547.77 X=-63213.870 Y=78291.01

M1.2 (ロ) 547.77 X=-63185.481 Y=78282.752

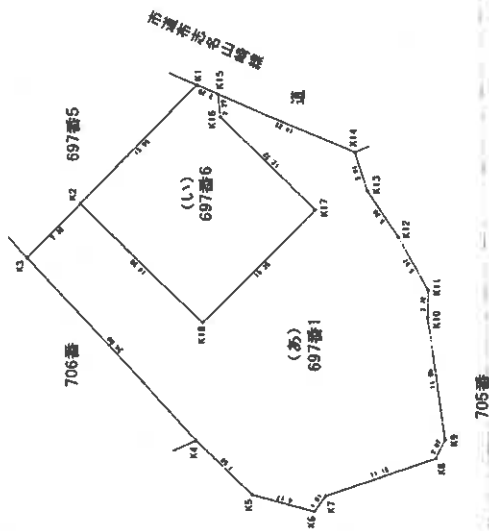
作製者

土地測量調査士

(平成30年11月5日作成)

申請人

縮尺 1/500



縮小約70%
(A3→A4に縮小)

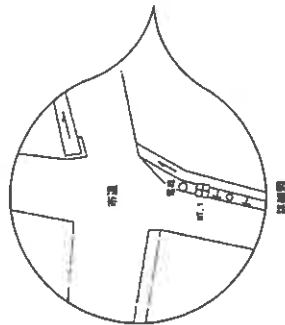
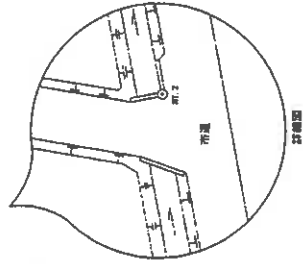
登記年月日：平成30年11月7日

地積測量図

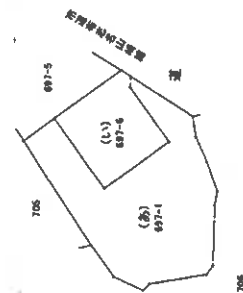
地番	697番1、697番6
土地の所在	松江市玉湯町布志名



W1.2 (測量線)
X=63185.481
Y=78282.752
④



W1.1 (7'51.692m)
X=63273.870
Y=78281.017
⑤



作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/1000
-----	---------	-----	----	--------

(平成30年11月5日作成)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和57年10月28日

⑤ 平成7年10月28日登記

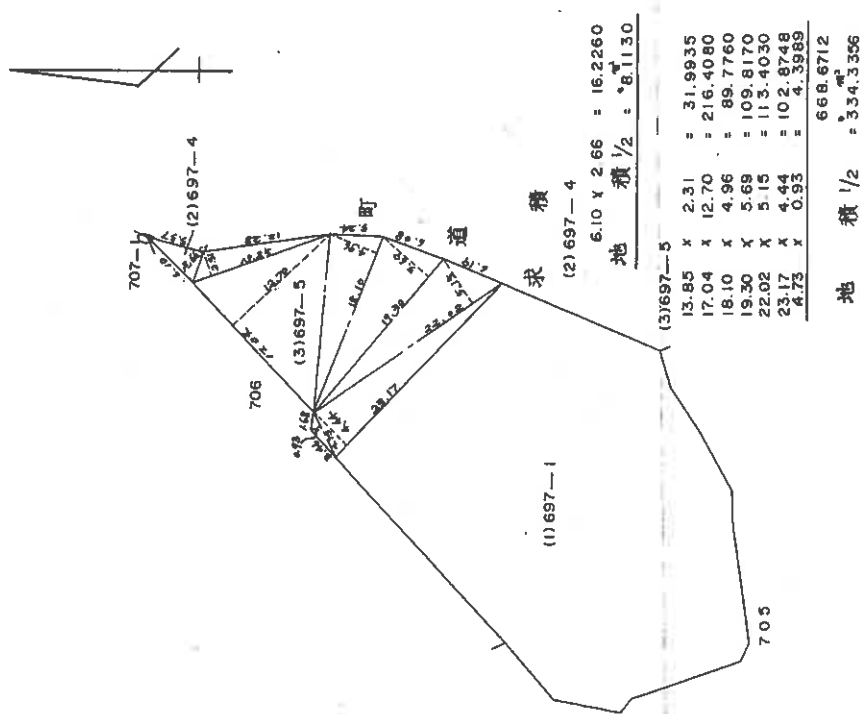
地積測量図

697-4・697-5

地積測量図

土地の所在 松江市玉湯町志名 2028053

F21-2
F21-1



(日国製)

(区画)

作製者

土地家屋調査士

(昭和57年10月26日作製)

申請人

縮尺 1/500

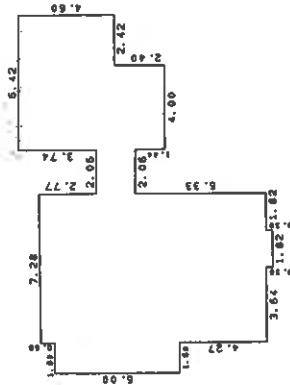
縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(11枚目)

登記年月日：平成13年4月10日

各階平面図

1階

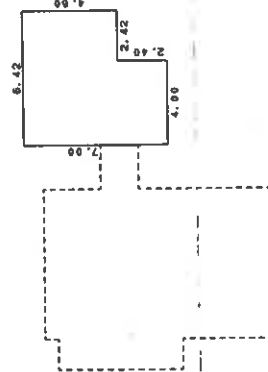


求積表

1.50 × 6.00	= 9.0000
7.28 × 10.92	= 79.4976
1.82 × 0.30	= 0.5460
2.06 × 1.82	= 3.7492
4.00 × 7.00	= 28.0000
2.42 × 4.60	= 11.1320
計	131.9248

床面積 131.92 ㎡

2階

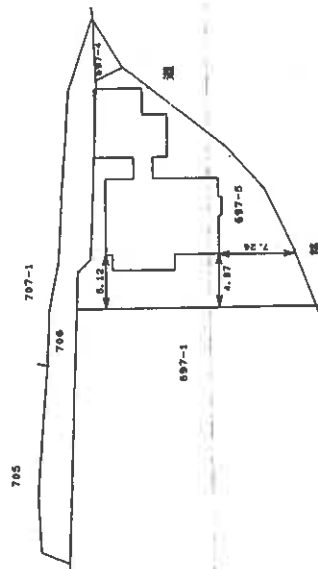


求積表

6.42 × 4.60	= 29.5320
4.00 × 2.40	= 9.6000
計	39.1320

床面積 39.13 ㎡

地図番号 F21-2



(定規用)

平成13年4月10日登記(地理)

家屋番号 697番5

建物の所在 松江市玉置町布志名 697番地5・706番地 5010140

作製者 土地調査士 家園

平成13年4月8日作製

縮尺 1/250

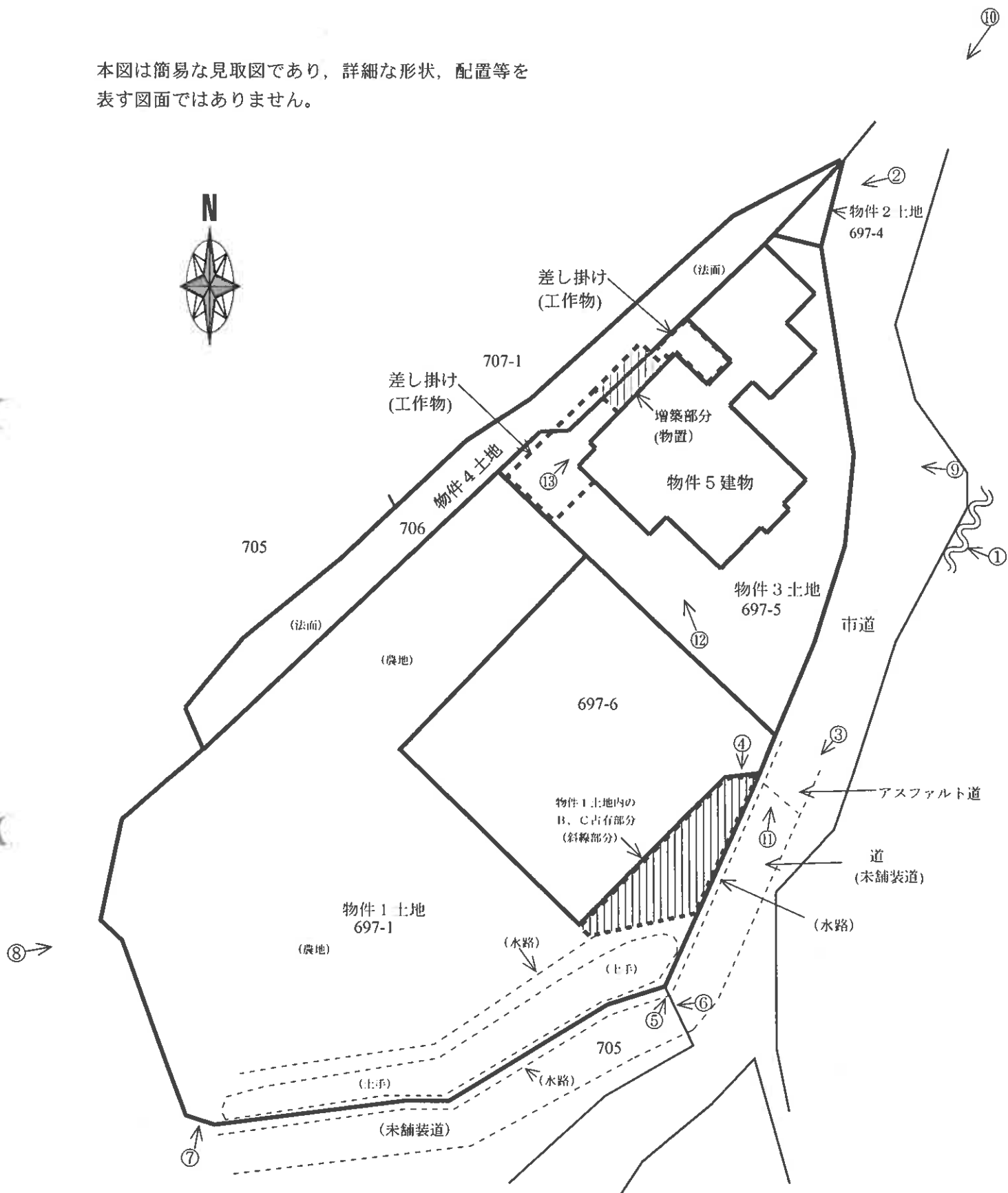
申請人

縮尺 1/500

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。

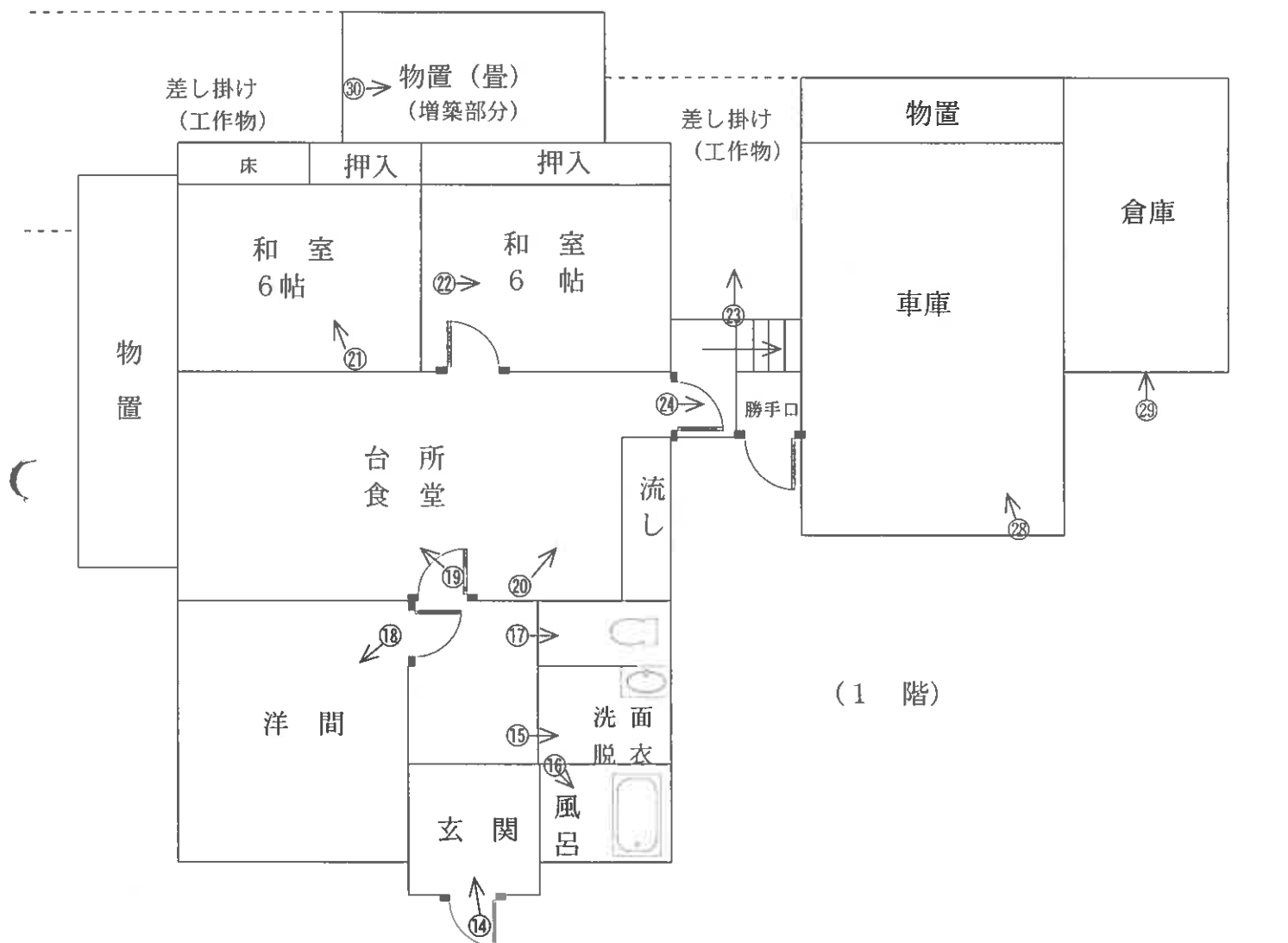


○ 写真撮影位置・写真番号

建 物 間 取 図(見取図)

物件 5 建物

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

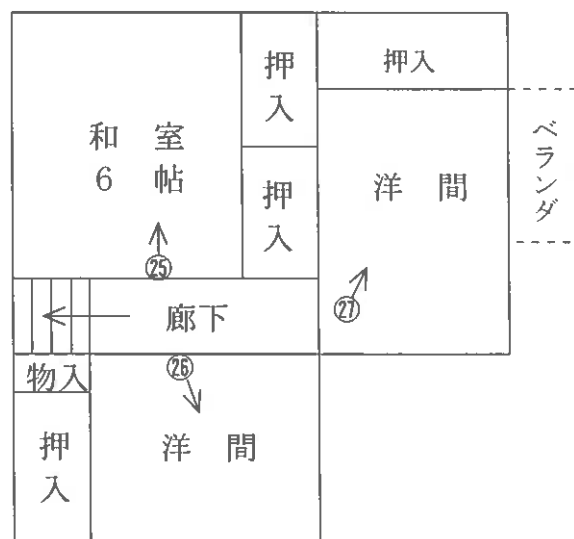


写真1



写真2



写真3

物件1土地内のB、C占有部分（矢印部分）。



写真4

物件1土地内のB, C占有部分(矢印部分)。



写真5

物件1土地内のB, C占有部分(矢印部分)。



写真6



写真7



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



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



写真27



写真28



写真29



写真30



令和8年5月18日
鑑第1260502号
令和7年(ヌ)第7号
令和8年4月6日現地調査
令和8年5月13日評価

松江地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物件3・4・5)

評価人 不動産鑑定士

大野 豪俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,130,000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金760,000円
物件4(土地)	金310,000円
物件5(建物)	金1,060,000円

- ① 一括価格は、物件3、物件4及び物件5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3と物件4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
3	所 地 地 地	在 番 目 積 松江市玉湯町布志名 697番5 宅地 334.33㎡	左記に同じ
4	所 地 地 地	在 番 目 積 松江市玉湯町布志名 706番 原野 137㎡	左記に同じ
5	所 家 種 構 床 面 積	在 番 号 類 造 積 松江市玉湯町布志名697番地5, 706番地 697番5 居宅・車庫 木造セメント瓦葺2階建 1階 131.92㎡ 2階 39.13㎡	1階 約139.92㎡
番号	特記事項		
3・4・5	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3・4)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「玉造温泉」駅の南東方約1.9km・道路距離	
付 近 の 状 況	松江市玉湯町の郊外にあって、農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域である。標準的使用は、300㎡から500㎡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	市街化調整区域 なし 60% 100% なし ・ 土砂災害警戒区域(土石流) ・ 「松江市開発行為等の許可の基準に関する条例」にて区域指定されている緩和区域(条例第3条の区域・A区域)内であるが、災害ハザードエリアのため、緩和区域から除外される。
画 地 条 件	地積 形状 間口 奥行 地勢	物件3 334.33㎡ 物件4 137.00㎡ 計 471.33㎡ 不整形画地 約 30 m 約 25 m 物件3は概ね平坦であるが、物件4の大部分は現況法面である。
接面道路の状況	道路種類 高 低 差 接面関係	東方 幅員約3mから約4m舗装市道(建築基準法第42条2項道路) ほぼ等高接面 中間画地
土地の利用状況等	物件3土地は、主に後記物件5建物の敷地として利用されている。 物件4の大部分は、現況法面である。 隣地は、宅地、農地等である。 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 物件3及び物件4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 対象土地の前面市道は建築基準法第42条2項の適用を受けるため、敷地の一部を道路として提供する義務がある。 ※3 松江市まちづくり文化財課での聞き取り調査により、対象土地には周知の「岩屋口遺跡」が存在しているため、土木工事を行う際には、文化財保護法上の手続き(93条届出)を工事着手の60日までに松江市役所の担当課まで提出する必要があるとの回答であった。	

2 建物の概況及び利用状況(物件 5)

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) 不詳 新築 経過年数 40年以上 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を概ね満了している 増築時期(登記) 平成1年不詳変更 平成年月日不詳増築
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 鉄板等 内 壁 : 合板、繊維壁等 天 井 : 竿縁天井、化粧石膏ボード等 床 : 板張り、畳、コンクリート土間等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 139.92㎡ 2階 39.13㎡ 延 179.05㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅・車庫 間取り 「現況調査報告書」の添付図面の通り
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り
特記事項	※1 使用資材にやや劣るほか、築後40年以上経過しており、維持管理の状態にも劣っているため、物理的・機能的減価が大きい建物である。 ※2 建物の北西部に設けられている掛け差し屋根は、簡易な工作物のため、市場価値なしと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3・4 (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
3	11,000	0.72	334.33	0.80	2,118,000円
4	11,000	0.72	137.00	0.80	868,000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-34

<物件3・4>

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 $a \times b \times c \times d \div e$
18,200円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{165}$	11,000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 $\pm 0\%$)

◇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3・4>

形状	0.90
地勢	0.80
方位	1.01
要敷地後退	0.99
相乗積	0.72

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5(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
5	153,000	179.05	0.021	575,000

ウ 現価率:

<物件5>

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
40 年	0 年	40 年

残価率	観察減価
3 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) \div 0.021$$

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
3	2,118,000	40%	法定地上権	100%	物件5	847,000
4	868,000	40%	法定地上権	100%	物件5	347,000

敷地利用権 計 1,194,000

イ 敷地利用権割合： 物件3と物件4土地について、物件5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40%を採用した。

ウ 建物帰属割合： 建物の配置状況等から、物件5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
3	2,118,000	- 847,000	1.00	1.00	0.60	760,000
4	868,000	- 347,000	1.00	1.00	0.60	310,000
5	575,000	+ 1,194,000	1.00	1.00	0.60	1,060,000
一括価格(合計)						2,130,000

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-34〕

所 在: 松江市玉湯町布志名385番(宅地)
価 格: 18,200円/㎡
位 置: JR山陰本線「玉造温泉」駅から道路距離約2.4kmに位置する
価格時点: 令和8年1月1日
地 積: 696㎡
供給処理施設: 水道・下水
接面街路: 南東方5m市道, 北東方側道に接面
用途指定等: 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率100%)
地域の概要: 農家住宅等が多い古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

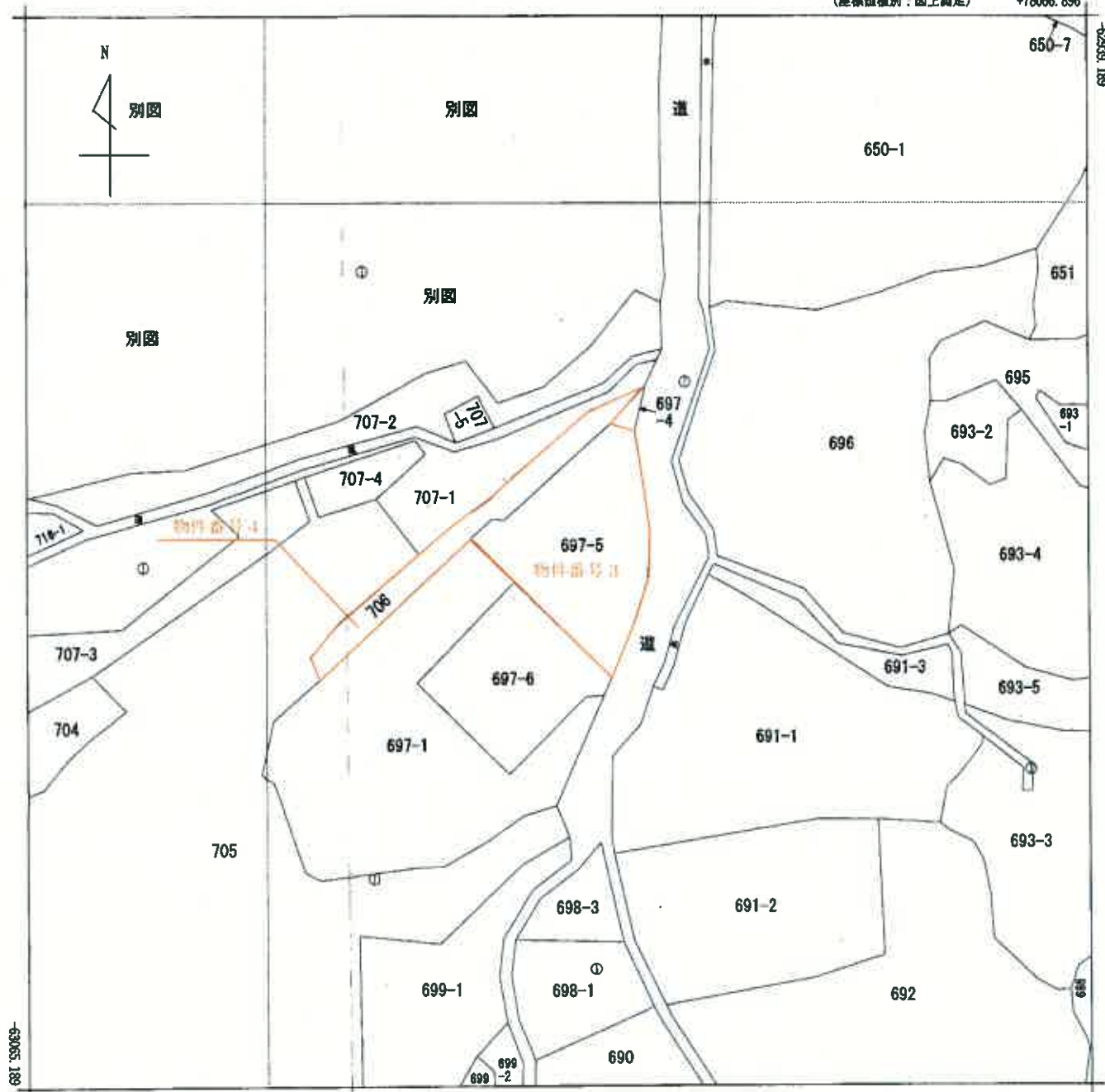
物件3	2,972,193 円	(1㎡当たり	8,890 円)
	課税面積	334.33 ㎡	
物件4	1,370 円	(1㎡当たり	10 円)
	課税面積	137.00 ㎡	
物件5	480,916 円	(1㎡当たり	8,959 円)
	課税面積	53.68 ㎡	
物件5	143,393 円	(1㎡当たり	5,975 円)
	課税面積	24.00 ㎡	
物件5	1,101,448 円	(1㎡当たり	13,761 円)
	課税面積	80.04 ㎡	

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 建物図面(法務局備付)





+77941.896

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	松江市玉湯町布志名				地番	697番5			
出力縮	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					補付年月日(原図)			補記事項		

A3からA4相当に縮小複写(縮小率約70%)

