令和　８年（ケ）第　　２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
松江地方裁判所浜田支部
裁判所書記官　角　田　　悠

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１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午後　１時１０分 松江地方裁判所浜田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　３時００分 松江地方裁判所浜田支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	13, 130, 000 10, 504, 000	一括	2, 626, 000	118, 505	0
1	650, 000				
2	380, 000				
3	200, 000				
4	11, 900, 000				
備考	初回（評価書）				

令和　8年（ケ）第　　2号

物　件　目　録

1　所　　在　浜田市日脚町

　　地　　番　１３９７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３９．１４平方メートル

2　所　　在　浜田市日脚町

　　地　　番　１３９８番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８２．６９平方メートル

3　所　　在　浜田市日脚町

　　地　　番　１３９８番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４２．６６平方メートル

4　所　　在　浜田市日脚町　１３９７番地１、１３９８番地１、１３９８番地２

　　家屋　番号　１３９７番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　１階　６８．００平方メートル
　　２階　５６．００平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　７日
松江地方裁判所浜田支部
裁判所書記官　角　田　　悠

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１～４】
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
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。

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　浜田市日脚町

　　地　　番　１３９７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３９．１４平方メートル

２　所　　在　浜田市日脚町

　　地　　番　１３９８番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８２．６９平方メートル

３　所　　在　浜田市日脚町

　　地　　番　１３９８番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４２．６６平方メートル

４　所　　在　浜田市日脚町　１３９７番地１、１３９８番地１、１３９８番地２

　　家屋　番号　１３９７番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　１階　６８．００平方メートル
　　２階　５６．００平方メートル

令和８年(ケ)第　　２号
令和８年　６月１６日受理
令和８年　７月 28 日提出

現況調査報告書

写

松江地方裁判所浜田支部
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　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　浜田市日脚町

　　地　　番　１３９７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３９．１４平方メートル

２　所　　在　浜田市日脚町

　　地　　番　１３９８番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８２．６９平方メートル

３　所　　在　浜田市日脚町

　　地　　番　１３９８番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４２．６６平方メートル

４　所　　在　浜田市日脚町　１３９７番地１、１３９８番地１、１３９８番地２

　　家屋　番号　１３９７番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　１階　６８．００平方メートル
　　２階　５６．００平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	浜田市日脚町１３９７番地１　（住居表示　□あり　■なし）
土地	物件　1、2、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（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　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が異なる（□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	■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

執　行　官　の　意　見

（占有等）
　前述の通りである。
　債務者兼所有者Ａ宛に郵送やドアに通知書を貼るなどしたが、Ａから応答はなかった。やむなく７月１７日に強制立入調査をした。建物は施錠されていたが、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により立ち入った。
　Ａはおらず、室内にはＡの名前の入った所持物があった。前日の窓の開閉状況が異なっていたり、その前には、Ａ宛の宅配便が玄関に置かれていたことがあったので、現実にＡが居住し占有しているとみられる。
　なお、債務者の陳述は得られなかった。

（物件）
　物件１、２、３土地は一体の土地として、物件４建物の敷地となっている。
　敷地内には電柱が存する（写真４）。

（接道）
　物件２土地は、幅員約３ｍの市道に接しており、セットバックの対象となる。
　本件土地の北側には個人所有の公衆用道路が存する（市道認定はない。）。

（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）

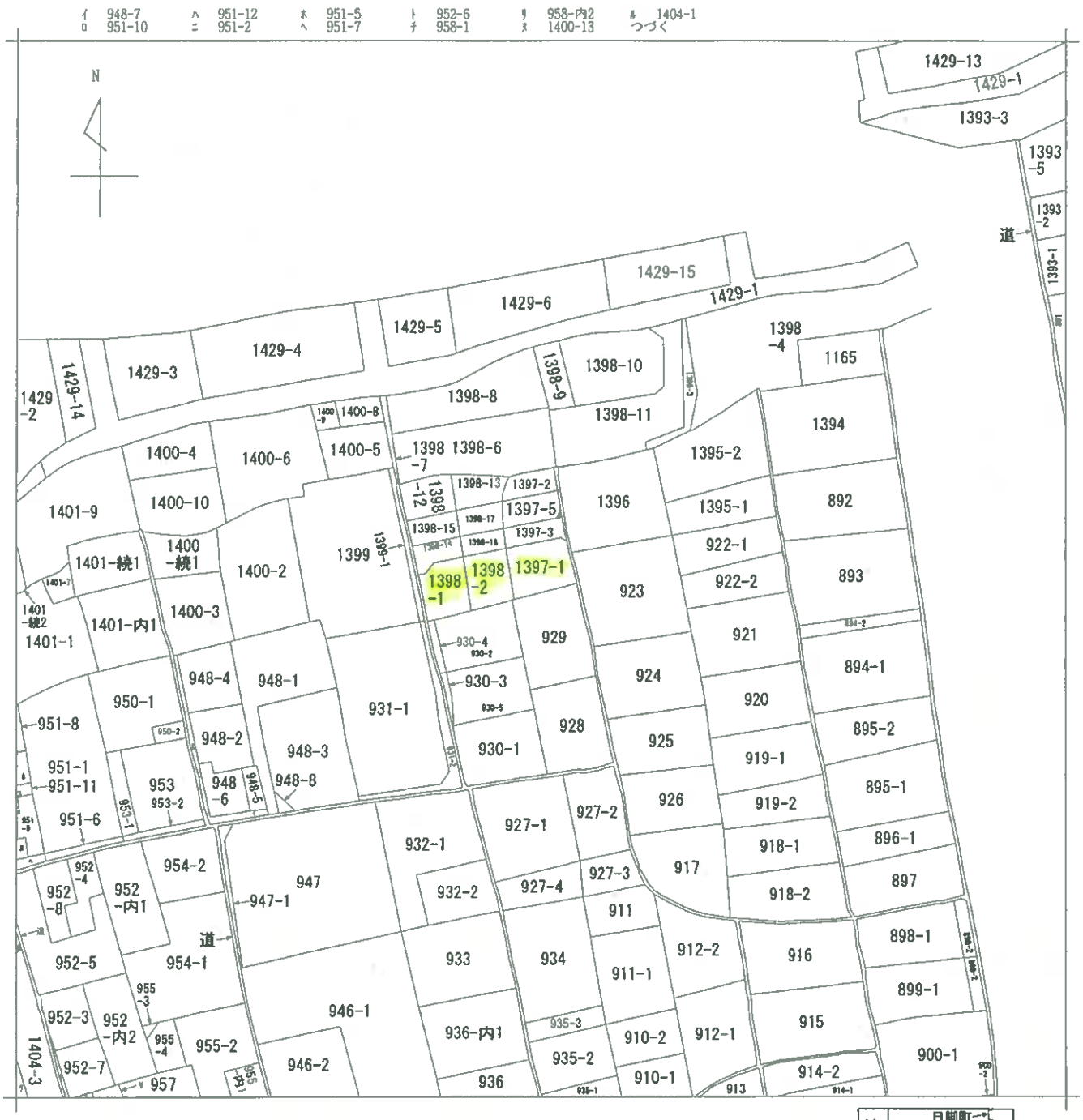
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R8年6月18日(木) 15:20 ～15:30	松江地方法務局浜田支局	登記簿謄本，公図，建物図面等交付申請
同 日 14:40 ～15:10	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
R8年6月19日(金) 8:30 ～8:40	物件所在地(2)	物件調査，占有調査，計測，写真撮影
R8年6月30日(火)	執行官室	通知書(A)
R8年7月16日(木) 18:20 ～18:50	物件所在地(3)	不在文書差置き
R8年7月17日(金) 11:30 ～12:25	物件所在地(4)	物件調査，占有調査，計測，写真撮影，評価人同行

（特記事項）

R8年7月17日(金)　不在が予想されたので，立会人を同行して臨場した。

R8年7月17日(金)　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。



請求部分	所在	浜田市日脚町				地番	1397番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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				備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：18-1
(1/2)

縮小約７０％
（Ａ３→Ａ４に縮小）

公用

公用

登記年月日：平成30年7月6日

地番	1397番1、1397番3、1397番4、1397番5
土地の所在	浜田市日脚町

地積測量図

既知点の名称及び座標

点名	X座標	Y座標
電子基準点 江津	-110625.811	3861.468
電子基準点 三隅	-136719.410	-22291.539

求積表

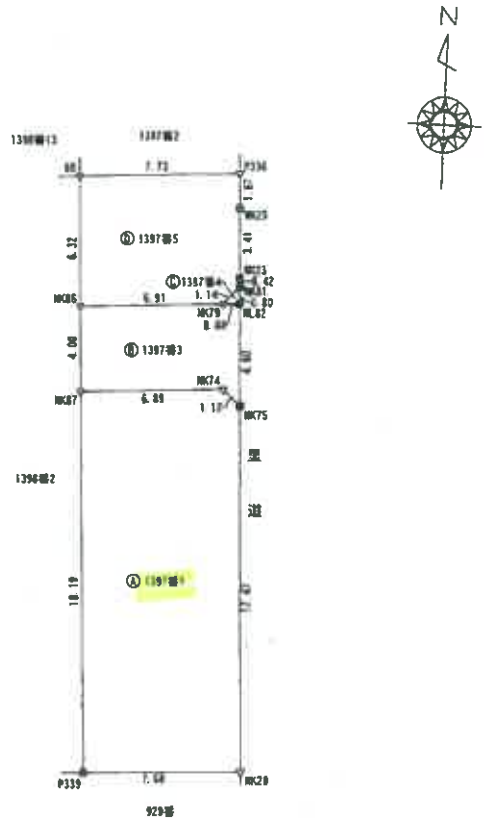
地番	ⓐ 1397-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NK75	-125308.573	-13025.243	-1.604	200994.951092
NK74	-125307.824	-13026.077	-7.716	966875.169984
NK87	-125308.260	-13032.959	-5.988	750345.860880
P339	-125326.431	-13032.065	8.486	-1063520.093466
NK20	-125326.030	-13024.473	6.822	-854974.176660
		合計		-278.288170
		合計面積		139.1440850
		地積		139.14 m2

地番	ⓑ 1397-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NK75	-125308.573	-13025.243	0.623	-78067.240979
NL82	-125303.776	-13025.454	-1.811	126682.117536
NK79	-125303.827	-13026.254	-7.701	964964.771727
NK86	-125304.264	-13033.155	-6.705	848165.090120
NK87	-125308.260	-13032.959	7.078	-886931.864280
NK74	-125307.824	-13026.077	7.716	-966875.169984
		合計		-62.295860
		合計面積		31.1479300
		地積		31.14 m2

地番	ⓒ 1397-4			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NL82	-125303.776	-13025.454	0.764	-95732.084864
NK81	-125302.969	-13025.490	-0.809	100242.375200
NK79	-125303.827	-13026.254	0.036	-4510.937772
		合計		-0.647436
		合計面積		0.3237180
		地積		0.32 m2

地番	ⓓ 1397-5			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NK79	-125303.827	-13026.254	7.665	-968453.833955
NK81	-125302.969	-13025.490	0.745	-93350.711905
NK23	-125302.542	-13025.509	-0.179	22429.155018
NK25	-125299.127	-13025.669	-8.233	29194.696591
P336	-125297.456	-13025.742	-7.797	976944.264432
60	-125297.945	-13033.466	-7.413	928833.666285
NK86	-125304.264	-13033.155	7.212	-903694.351968
		合計		-97.115502
		合計面積		48.5577510
		地積		48.55 m2

総合計面積	219.1734840 m2



測量年月日
平成30年6月27日
座標系
III系
世界測地系

筆界点	境界標の種類	規格（cm）
⊗	金属鋲	6.5 Φ
田	コンクリート杭	12.0×12.0
□	コンクリート杭	7.0×7.0
⊠	金属標	5.0×5.0
▽	プラスチック杭	4.5×4.5

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	（平成30年6月28日作成）
申請人	[redacted]	
縮尺	1/250	

（白紙）

印刷は70％（A3→A4に縮小）

請求番号：18-2

公用

登記年月日：平成30年7月6日

地積測量図

地番	1398番1、1398番14、1398番15
土地の所在	浜田市日脚町

既知点の名称及び座標

点名	X座標	Y座標
電子基準点 江津	-110625.811	3861.468
電子基準点 三隅	-136719.410	22291.539

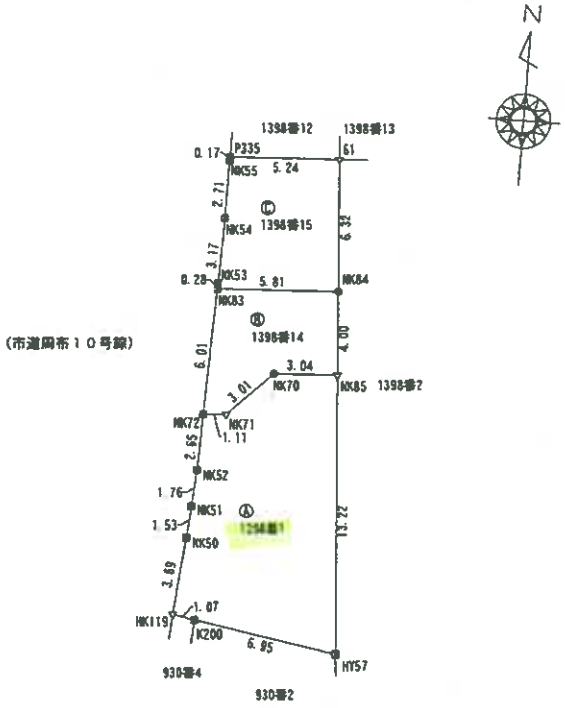
求積表

地番	① 1398-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NK85	-125308.422	-13035.516	-3.978	498476.902716
NK70	-125308.614	-13038.553	-5.176	648597.386064
NK71	-125310.735	-13040.692	-3.256	408011.753160
NK72	-125310.815	-13041.809	-1.208	151375.464520
NK52	-125313.473	-13041.900	-0.225	28195.531425
NK51	-125315.234	-13042.034	-0.264	33083.221776
NK50	-125316.759	-13042.164	-0.483	60527.994597
HK119	-125320.433	-13042.517	0.702	-87974.943966
K200	-125320.621	-13041.461	7.942	-995296.371982
HY57	-125321.616	-13034.575	5.946	-745162.328736
			合計	-165.390426
			合計面積	82.6952130
			地積	82.69 ㎡

地番	② 1398-14			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NK72	-125310.815	-13041.809	0.912	-114283.463280
NK71	-125310.735	-13040.692	3.256	-408011.753160
NK70	-125308.614	-13038.553	5.176	-648597.386064
NK85	-125308.422	-13035.516	2.752	-344848.777344
NK84	-125304.432	-13035.801	-6.088	762853.382016
NK83	-125304.799	-13041.604	-6.008	752831.232392
			合計	-56.765440
			合計面積	28.3827200
			地積	28.38 ㎡

地番	③ 1398-15			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NK83	-125304.799	-13041.604	5.783	-725899.700607
NK84	-125304.432	-13035.801	5.353	-670754.624496
61	-125298.121	-13036.251	-5.688	712695.712248
P335	-125298.453	-13041.489	-5.239	656438.595267
NK55	-125298.627	-13041.490	-0.022	2756.569794
NK54	-125301.342	-13041.511	-0.104	13031.339568
NK53	-125304.519	-13041.594	-0.093	11653.320267
			合計	-69.787959
			合計面積	34.8939795
			地積	34.89 ㎡

総合計面積	145.9719125 ㎡



測量年月日
平成30年5月27日
座標系
III系
世界測地系

境界点	境界標の種類	規格 (cm)
⊗	金属鋲	φ5.0
⊞	コンクリート杭	12.0×12.0
□	コンクリート杭	7.0×7.0
⊠	金属標	5.0×5.0
▽	プラスチック杭	4.5×4.5

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	(平成30年6月28日作成)
申請人	[redacted]	
縮尺	1/250	

(8枚目)

原寸の約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：18-3

公用

登記年月日：平成30年7月6日

地積測量図

地番	1398番2、1398番16、1398番17
土地の所在	浜田市日脚町

既知点の名称及び座標

点名	X座標	Y座標
電子基準点 江津	-110625.811	3861.468
電子基準点 三隅	-136719.410	-22291.539

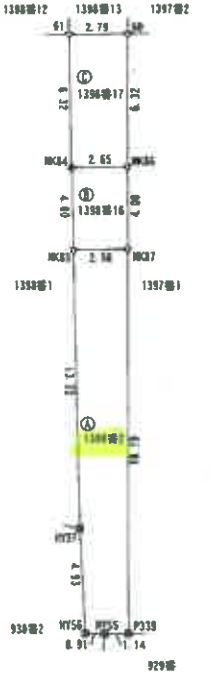
求積表

地番	Ⓐ 1398-2			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
HK87	-125308.260	-13032.959	-3.451	432438.805260
HK85	-125308.422	-13035.516	-1.816	202498.409952
HY57	-125321.516	-13034.575	1.400	-175450.262400
HY56	-125326.526	-13034.116	1.370	-171697.340620
HY55	-125326.451	-13033.205	2.851	-257044.633041
P339	-125326.431	-13032.065	0.246	-30830.302026
			合計	-85.322875
			合計面積	42.6614375
			地積	42.66 ㎡

地番	Ⓑ 1398-16			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
HK87	-125308.260	-13032.959	2.361	-295852.801860
HK86	-125304.264	-13033.155	-2.842	356114.718288
HK84	-125304.432	-13035.801	-2.361	295843.763952
HK85	-125308.422	-13035.516	2.842	-356126.535324
			合計	-20.854944
			合計面積	10.4274720
			地積	10.42 ㎡

地番	Ⓒ 1398-17			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
HK86	-125304.264	-13033.155	2.335	-292585.456440
60	-125297.945	-13033.466	-3.096	387922.437720
61	-125298.121	-13036.251	-2.335	292571.112535
HK84	-125304.432	-13035.801	3.096	-387942.521472
			合計	-34.427657
			合計面積	17.2138285
			地積	17.21 ㎡

総合計面積	70.3027380 ㎡





測量年月日
平成30年6月27日
筋標系
Ⅲ系
世界測地系

筆界点	境界標の種類	規格（cm）
⊙	金属鋲	φ5.0
田	コンクリート杭	10.0×10.0
□	コンクリート杭	7.0×7.0
⊠	金属標	5.0×5.0
▽	プラスチック杭	4.5×4.5

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	（平成30年6月28日作成）	申請人 [redacted]	縮尺 1/250

（9枚目）

縮小約70％（A3→A4に縮小）

請求番号：18-4

公用

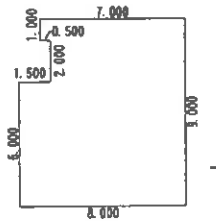
登記年月日：平成31年4月3日

建物図面
各階平面図

家屋番号	1397番1
建物の所在	浜田市日脚町1397番地1、1398番地1、1398番地2

各階平面図

1階

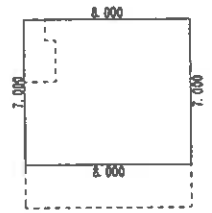


求積表

0.500 × 1.000	=	0.500000
6.500 × 9.000	=	58.500000
1.500 × 6.000	=	9.000000
計		68.000000

床面積 68.00 ㎡

2階

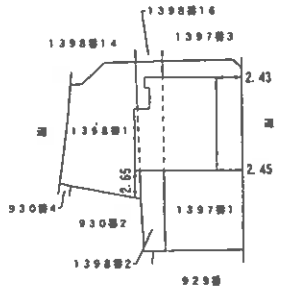


求積表

8.000 × 7.000	=	56.000000

床面積 56.00 ㎡





作成者	土地家屋調査士 [redacted] (平成31年 4 月 1 日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

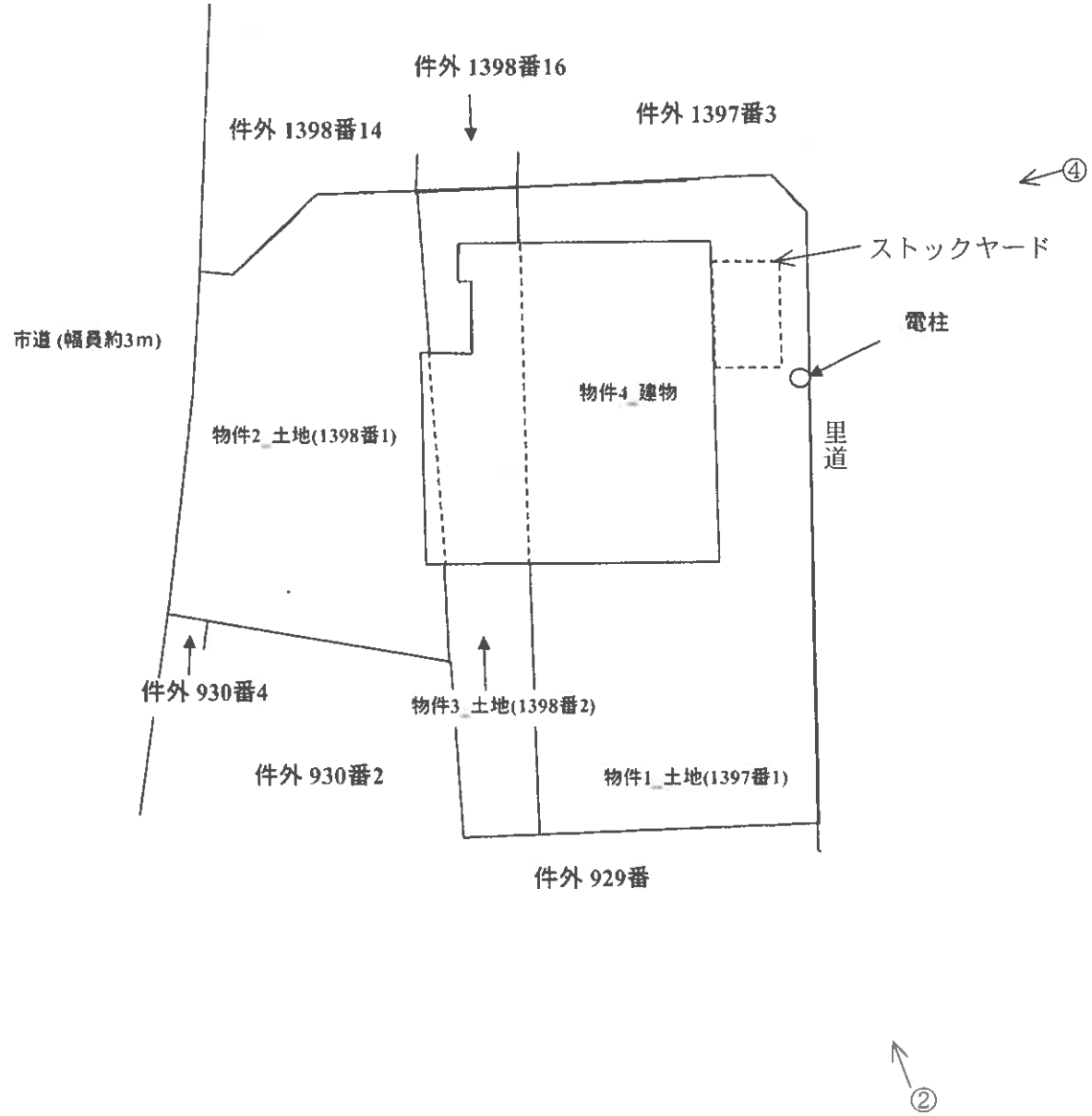
（10枚目）

縮小約70％（A3→A4に縮小）

請求番号：18-5

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。

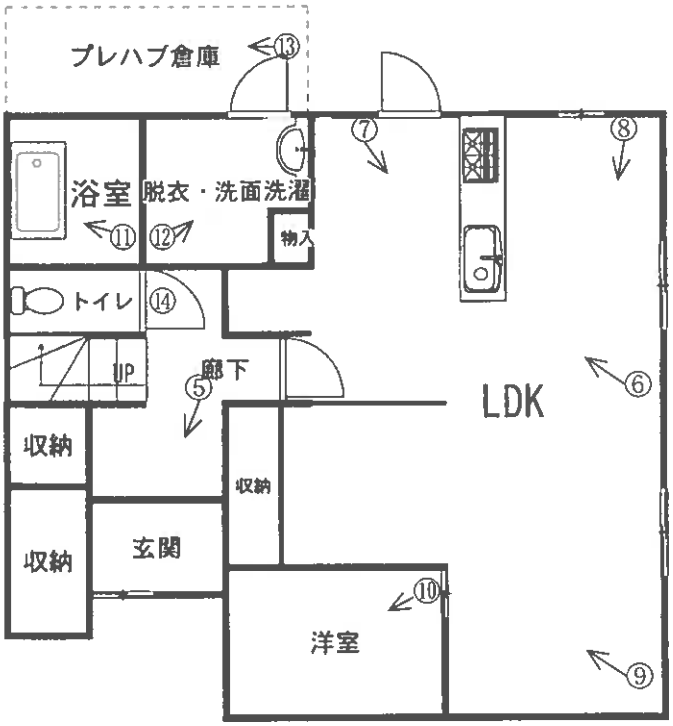


○ = 写真撮影位置・写真番号

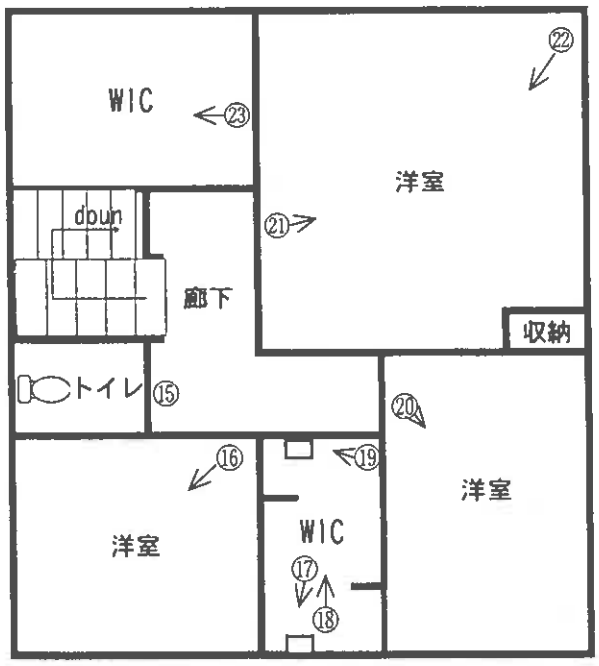
建　物　間　取　図(見取図)

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。

1階



2階



○＝写真番号，撮影位置

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

猫用の部屋である。ただし、餌や臭いなどはなく、ネコのひっかき傷のようなものは明らかには確認できなかった。



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16

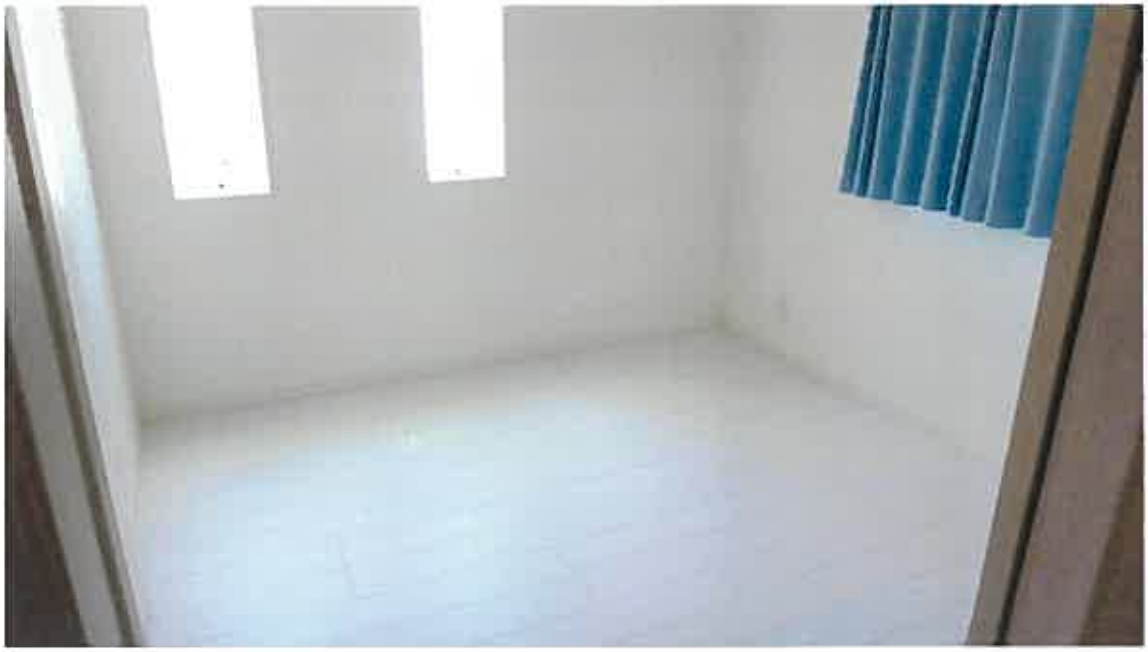


写真17

太陽光発電のパワーコンディショナー

写真18と合わせて2基存する。

どちらのディスプレイにも、「E002」のエラー表示がでている。



写真18



写真19

この規格のパワーコンディショナーが2基存する。

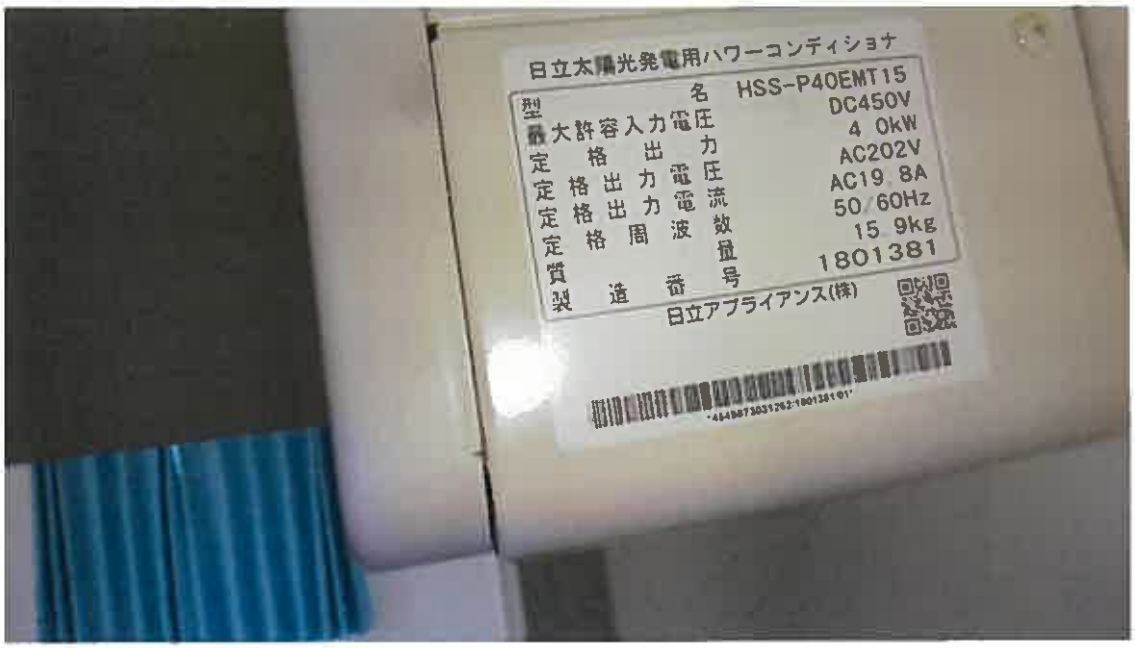


写真20



写真21



写真22



写真23



競売評価　　評第　6　号

令和8年（ケ）第2号
令和8年7月17日現地調査
令和8年7月31日評　　価

松江地方裁判所浜田支部 御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
本多崇盛.　㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 650,000円
物件2(土地)	金 380,000円
物件3(土地)	金 200,000円
物件4(建物)	金 11,900,000円

①一括価格は、物件1～4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。

③物件1，2，3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　番 地　目 地　積	浜田市日脚町 1397番1 宅地 139.14㎡	同 左
2	所　在 地　番 地　目 地　積	浜田市日脚町 1398番1 宅地 82.69㎡	同 左
3	所　在 地　番 地　目 地　積	浜田市日脚町 1398番2 宅地 42.66㎡	同 左
4	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	浜田市日脚町 1397番地1、1398番地1、1398番地2 1397番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階　68.00㎡ 2階　56.00㎡	同 左
番号	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「周布」駅の北東方・道路距離約1,800m 最寄バス停「下日脚」の北西方・道路距離約400m （別添「位置図」参照）
付近の状況	沿岸部に展開する既成と新興の住宅が混在する住宅地域
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　非線引都市計画区域 用途地域　第二種中高層住居専用地域 建ぺい率　60% 容積率　200% 防火規制　なし その他の規制　－
画地条件	地積　物件1　139.14㎡ 物件2　82.69㎡ 物件3　42.66㎡ 合計　264.49㎡ 形状　不整形 間口奥行　間口約9.6m、奥行平均約16m 地勢　平坦
接面道路の状況	道路種類　西側幅員約3m舗装市道 北側幅員約4m未舗装道路 高低差　西側道路面に等高 北側道路面に等高 接面関係　角地
土地の利用状況等	隣地は低層一般住宅、未利用地。 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：なし （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。
土壌汚染等	従前の土地利用は住宅であったと推定される。土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しない。水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設には該当しない。
特記事項	・西側道路は、建築基準法第42条2項道路に該当し、セットバックを要する。 ・北側道路は、建築基準法上の道路には該当しない。 ・敷地内北東側に物置（簡易工作物）・電柱が存する。 ・建物屋根に太陽光発電パネルが設置されている。 ・浜田市教育委員会の資料に基づき、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない旨を確認した。

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31年3月29日　新築 経過年数:　7　年 経済的残存耐用年数:　18　年
仕　様	構　造：木造 屋　根：スレートぶき 外　壁：モルタル外壁 内　壁：クロス貼等 天　井：クロス貼等 床　：フローリング等 設　備：電気、給排水、衛生等 そ の 他：
床面積(現況)	1階:　約　68.00㎡ 2階:　約　56.00㎡ 延床面積:約　124.00㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書記載のとおり
品　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・確認済証(平成30年11月21日交付) ・検査済証(平成31年3月26日交付)

第5 評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　建付地価格(物件1, 2, 3)

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	17,400	0.90	139.14	0.90	1,960,000
2	17,400	0.90	82.69	0.90	1,170,000
3	17,400	0.90	42.66	0.90	600,000

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。
地価調査　浜田(県)－5

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×b×c×d≒ア
23,100円/㎡	97.0/100	100/100	100/129	17,400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:　+　1.00
◇ 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物件1, 2, 3の個別的要因

角地	1.02
セットバック	0.98
形状	0.90
相乗積	0.90

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。

② 建物価格(物件4)

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	210,000	124.00	0.697	18,150,000

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
7年	18年	25年	5%	5%

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)≒ 0.697

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	1,960,000	0.45	法定地上権	880,000
2	1,170,000	0.45	法定地上権	530,000
3	600,000	0.45	法定地上権	270,000
合計				1,680,000

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45%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	1,960,000	-880,000		1.00	0.60	650,000
2	1,170,000	-530,000		1.00	0.60	380,000
3	600,000	-270,000		1.00	0.60	200,000
4	18,150,000	+1,680,000	1.00	1.00	0.60	11,900,000
一括価格（合計）						13,130,000

ウ　占有減価修正：　必要なし

エ　市場性修正：　必要なし

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量した。

第6 参考価格資料

1　地価調査価格　[　浜田(県)－5　]

所　　在　：浜田市周布町イ422番
価　　格　：23,100円/㎡
位　　置　：JR山陰本線「周布」駅　560m(道路距離)
価格時点　：令和7年7月1日
地　　積　：426㎡
供給処理施設：水道
接面道路　：北西6.3m市道、北東側道
用途指定等：非線引都市計画区域
　　第一種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：一般住宅が建ち並び店舗等も介在する住宅地域

2　固定資産税評価額(令和8年度)

物件1　1,690,551円
　課税面積　139.14㎡　(1㎡当り 12,150円)
物件2　1,004,683円
　課税面積　82.69㎡　(1㎡当り 12,150円)
物件3　518,319円
　課税面積　42.66㎡　(1㎡当り 12,150円)
物件4　7,234,278円
　課税面積　124.00㎡　(1㎡当り 58,341円)

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　位置図
2　公図写
3　地積測量図
4　建物図面・各階平面図写

以上

位置図(1)

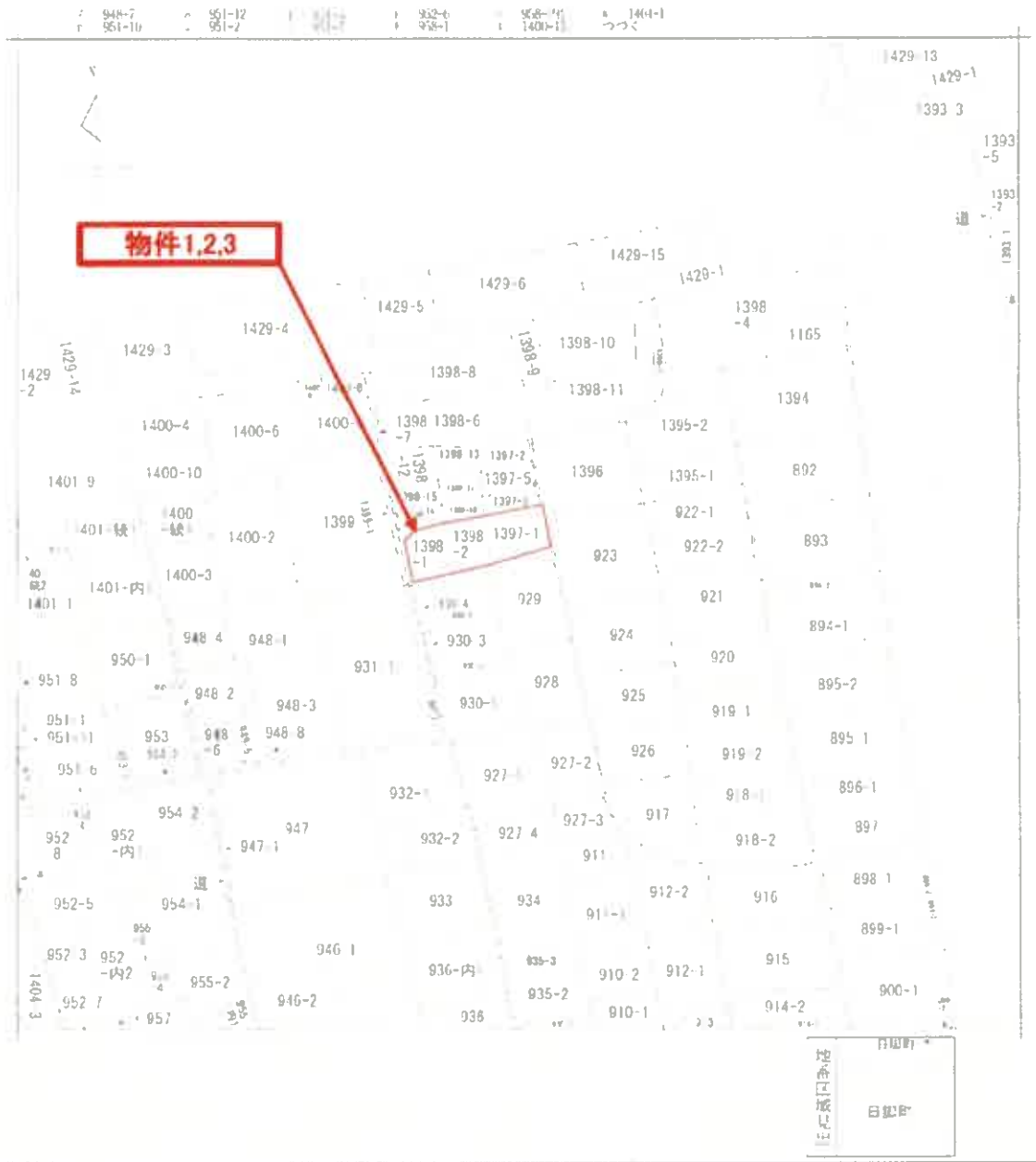


位置図(2)



浜田市日脚町 周辺　約 2,000分の1

公図写



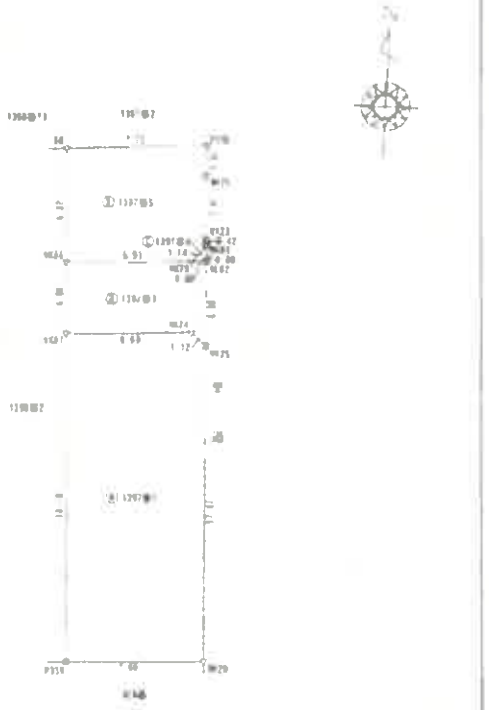
調製	余白	甲田市日影町				地番	1397番1		
図面番号									
出力尺度	縮尺不明	特別区分		申請書番号又は符号		分割	地図に準ずる図面	種類	日土地台帳附属地図
作成年月日				備考	旧年月日（原図）			登記事項	

A3版をA4版に縮小（縮小率約70%）

地積測量図(物件1)

地　積　測　量　図

地　番	397番1 397番3 397番4 397番5
土地の所在	兵田市日脚町



測量年月日	
備考	

番号	境界標の種類	規格 (cm)
①	金属鋲	φ5.0
②	コンクリート杭	12.0×12.0
③	コンクリート杭	7.5×7.5
④	金属鋲	L 3.5
⑤	プラスチック杭	L 5.5

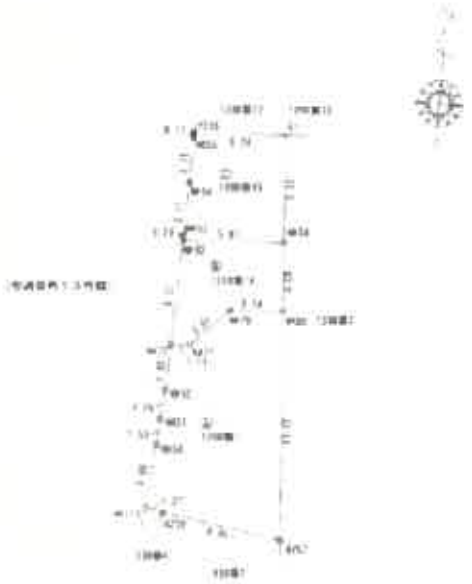
作成者	[redacted]	申請人	[redacted]
		縮尺	1/250

A3版をA4版に縮小（縮小率約70%）

地積測量図(物件2)

地　積　測　量　図

地　番	1398番1、1398番14 1398番15
土地の所在	兵田市日都町



境界標	境界標の種類	規格
○	金属鋲	φ 13
□	コンクリート杭	9 × 9 × 75
―	コンクリート杭	9 × 9 × 75
⊠	金属標	3 × 3 × 3
▽	プラスチック杭	4 × 4 × 30

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]
		縮尺	1／250

A3版をA4版に縮小（縮小率約70%）

地積測量図(物件3)

地　番　1394番2、1398番16、1398番17

地　積　測　量　図

土地の所在　浜田市日脚町

既知点の座標及び距離

点　名	X座標	Y座標
基準点名 3-8	-113615.873	3581.458
電子基準点 "A"	136719.478	77791.539

求積表

地　番	1394-2			
点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
WG37	-113606.259	-13232.953	-2.451	437416.805268
WG35	113609.472	13235.515	1.615	287491.488952
WY57	-113621.696	-13234.573	1.428	-175458.262408
WY56	-113626.526	-13234.118	1.278	-171657.340670
WY55	-113626.431	-13233.226	2.051	-257044.613841
P339	113626.431	-13232.865	0.746	98438.389826
			合　計	-65.377875
			倍　積	42.6514125
			地　積	42.65 ㎡

地　番	1398-16			
点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
WG37	-113606.259	-13232.953	2.361	-295852.887668
WG36	-113604.254	-13233.155	-2.842	356114.718288
WG34	-113604.432	-13235.821	-2.361	295844.783852
WG35	113609.472	13235.515	2.842	356126.535324
			合　計	-28.854944
			倍　積	18.4274722
			地　積	18.47 ㎡

地　番	1398-17			
点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
WG36	-113604.254	-13233.155	2.335	-293560.456440
WG	113597.945	13233.466	3.996	387922.417728
G1	-113598.121	-13236.251	-2.335	293571.112526
WG34	113604.432	13235.821	-3.996	-387907.521472
			合　計	-34.427857
			倍　積	17.2139285
			地　積	17.21 ㎡

地積　78.382788 ㎡

取得点	境界標の種類	規格
	金属鋲	
	コンクリート杭	
	コンクリート杭	
	金属鋲	
	プラスチック杭	

測量年月日
平成30年7月6日
測量者
印
境界点標示

作成者　[redacted]

申請人　[redacted]

縮尺　1/250

A3版をA4版に縮小（縮小率約70%）

建物図面(物件4)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号　1397番1

建物の所在　真田市日部町1397番地1、1398番地1、1398番地2





作成者　[redacted]　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

A3版をA4版に縮小（縮小率約70%）