

お 知 ら せ

本件は、**物件番号 1 のみ**の売却となります。

このファイルには、物件番号 1， 2 の現況調査報告書等が綴られているため、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12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 6年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 5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 6年 5月14日 午前10時00分から 令和 6年 5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 6年 4月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 松江市東出雲町錦新町七丁目
地 番 1番6
地 目 宅地
地 積 321.88平方メートル



物 件 目 録

- 1 所 在 松江市東出雲町錦新町七丁目
地 番 1番6
地 目 宅地
地 積 321.88平方メートル



令和5年(ケ)第 14号
令和5年 9月 14日受理
令和5年10月 24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 | 松江市東出雲町錦新町七丁目 |
| | 地 番 | 1番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 321.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松江市東出雲町錦新町七丁目1番地6 |
| | 家屋 番号 | 1番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 66.24平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	島根県松江市東出雲町錦新町七丁目1番6号 (住居表示 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし)														
土 地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地()														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)	本件建物に住んでいます。 私は体の具合が悪いです。 話をしたくありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件土地内には、プレハブ倉庫が3つ存するが、いずれも動産である(写真4, 5)。

(接道)

本件土地は幅員約18mの県道に接している。

(その他)

本件は、強制立入調査の準備をし、Aを説得して立入調査をした。

(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
R5年9月20日(水) 8:30 ~8:50	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 9:05 ~9:15	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
R5年9月26日(火) 13:35 ~13:40	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
同日 13:45 ~14:20	松江市東出雲支所	資料収集
R5年9月28日(木)		強制調査期日通知書(254円)
R5年10月12日(木) 9:55 ~11:05	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, 面談
(特記事項)		
R5年10月12日(木)	不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。	
R5年10月12日(木)	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。	



+88569.553 (座標値種別：図上測定)



請求 部分	所在	松江市東出雲町錦新町七丁目			地番	1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	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成13年7月16日			備付 年月日 (原図)	平成13年8月3日		補記 事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成13年7月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

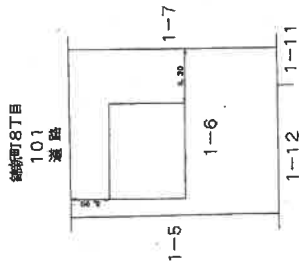
S・O・B年7月6日登記建物図面

各階平面図

家屋番号 1番6

5019534

建物の所在 八東郡東出雲町錦新町七丁目1番地6



縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 八東郡東出雲町 東出雲町 施行者 代表者

縮尺 1/

(平成13年6月/日作製)

福岡県土地家屋調査士会

製作者 [Redacted] 土地家屋調査士

縮小約70% (A3→A4に縮小)

(1) 平成23年8月8日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(8枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成12年10月23日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成12年10月23日登記

各階平面図

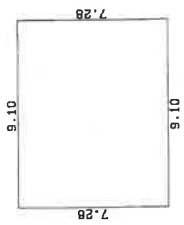
家屋番号 66-1-03-1番6

建物の所在 八東郡東出雲町大字出雲御宇東灘66-1 (原簿地番—8—4)

八東郡東出雲町錦新町七丁目1番地6

5019535

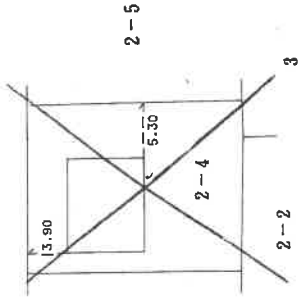
1階、2階 (各階同型)



求積表

7.28 x 9.10 =	66.2480
合計	66.2480
床面積	66.24 m ²

道路



(原簿紙)

(目録通12)

作製者

土地調査士 家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成12年10月17日作製

縮小約70% (A3→A4に縮小)

(1) 平成23年8月8日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に、
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(10枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

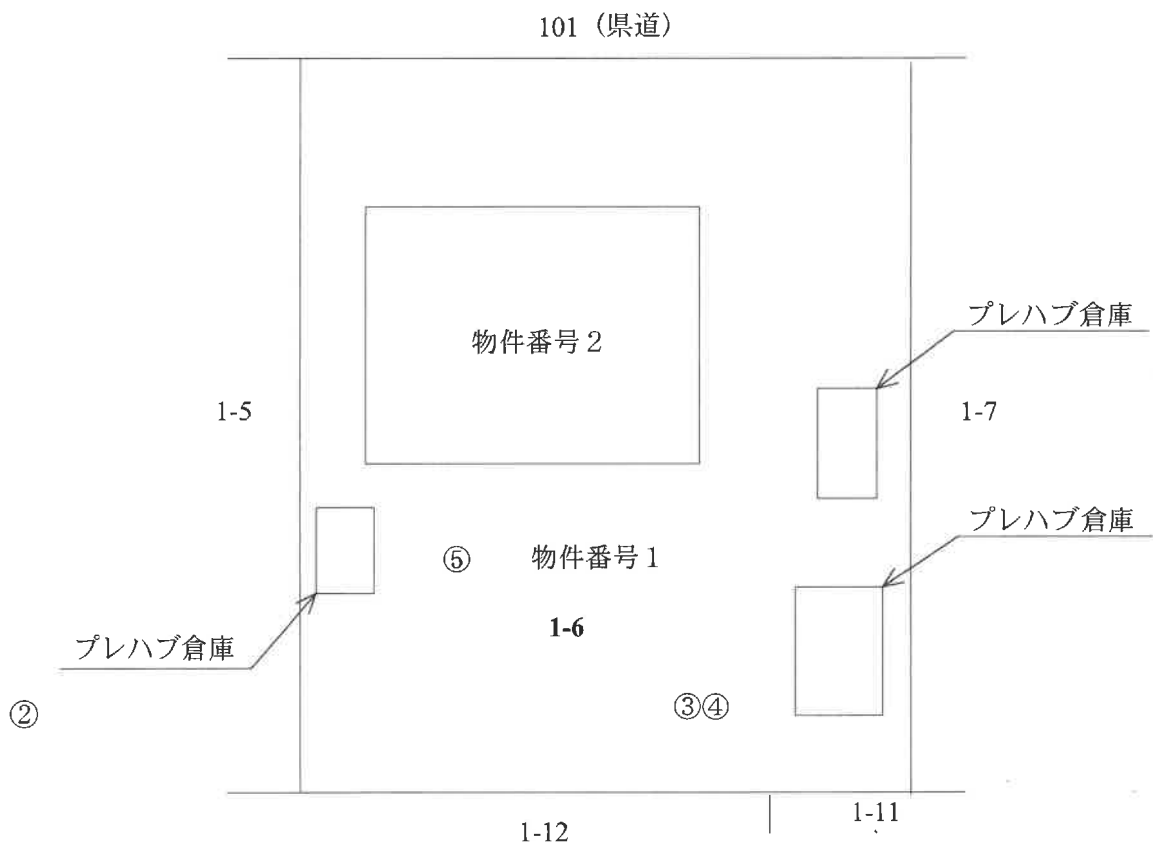
土地建物位置関係図（見取図）

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。

縮尺参考：1 / 200



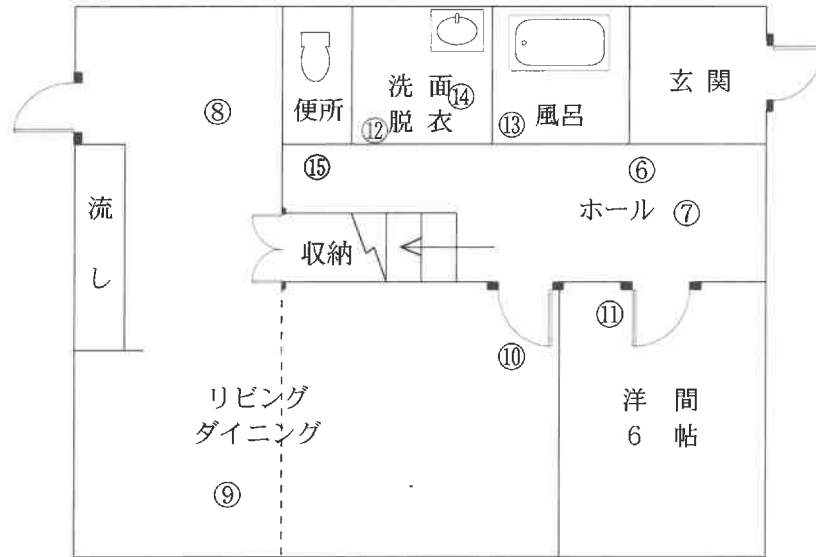
①



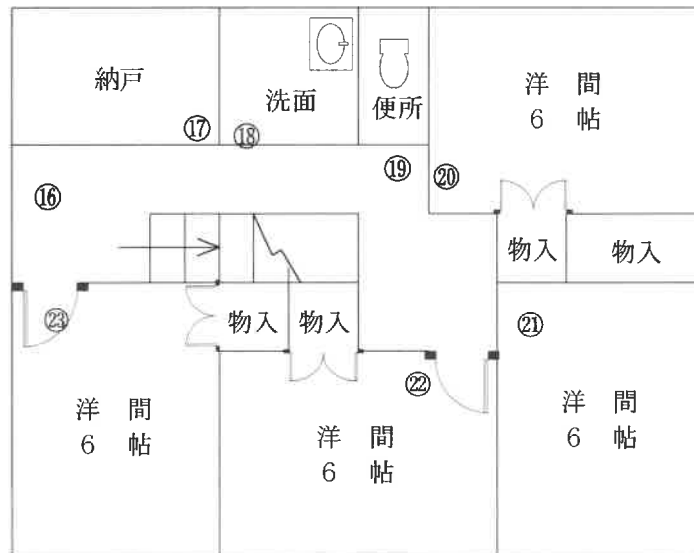
建 物 間 取 図(見取図)

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。

縮尺参考：1/100



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



写真11

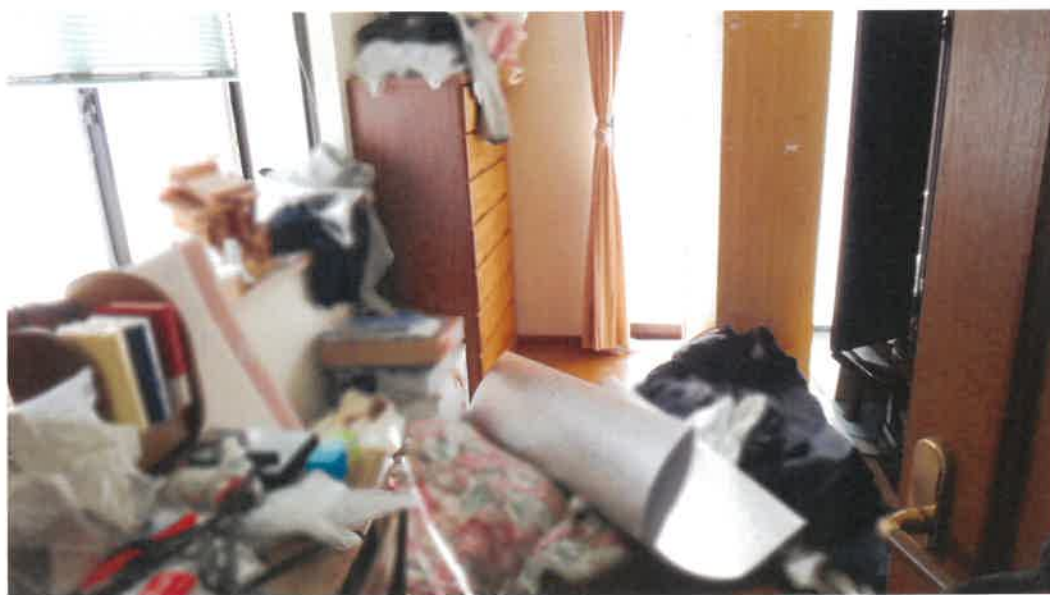


写真12



写真13



写真14

床が汚損している。



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6年2月6日
鑑第1231101号
令和5年(ケ)第14号
令和5年10月12日 現地調査
令和6年1月22日 評価

松江地方裁判所民事部 御中

評価書
(補充)

評価人 不動産鑑定士

大野 豪俊

第1 評価額

物件1(土地)	金5,140,000円
---------	-------------

上記価格は、目的物件1・2のうち、物件1のみを個別売却(民事執行法61条本文)することを前提とした価格である。

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	松江市東出雲町錦新町七丁目 1番6 宅地 321.88㎡	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松江市東出雲町錦新町七丁目1番地6 1番6 居宅 木造スレート葺2階建 1階 66.24㎡ 2階 66.24㎡	左記に同じ
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「揖屋」駅の北西方約930m・道路距離	
付近の状況	東出雲町の中心部にあって、幹線道路沿いに低層店舗、住宅等が混在する地域である。 標準的使用は、250㎡から500㎡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	第2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他規制等	特になし
画地条件	地積	物件1 321.88㎡
	形状	長方形画地
	間口	約 16 m
	奥行	約 20 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	北東方 幅員約18m舗装県道(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、空地、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	<p>※1 物件1土地は、長期間に亘り戸建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。</p> <p>※2 物件1土地にはプレハブ倉庫が3点存しているが、いずれも動産に該当するものと判断した。</p> <p>※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。</p>	

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) 平成12年9月20日 新築 経過年数 約23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： スレート葺 外 壁： サイディングボード等 内 壁： クロス貼り等 天 井： 化粧石膏ボード等 床： フローリング等 設 備： 特になし その他： なし
床面積(現況)	1階 66.24㎡ 2階 66.24㎡ 延 132.48㎡
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	普通
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、維持管理の状態に劣るため、経年以上の減価が生じている。

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	46,900	1.00	321.88	0.90	13,587,000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-35

<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
41,900円/㎡	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{88}$	46,900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: + 2 (方位 + 2%)

◇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 評価額の判定

前記により求めた価格から、物件2のための敷地利用権価格を控除し、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	13,587,000	10% 敷地占有利益	100% 物件2	1,359,000

イ 敷地利用権割合： 法定地上権が成立しないものと判断し、占有利益を考慮した敷地利用権割合として10%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	13,587,000	- 1,359,000	1.00	0.70	0.60	5,140,000

ウ 占有減価： 必要なしと判断した

エ 市場性修正率： 土地・建物で構成される不動産のうち、土地のみを売却することは、建物を別途取得するために要する期間的・費用的な負担などが生じるほか、一般的な不動産市場での流通性に馴染まないため、市場性の減退を考慮して▲30%の修正を行った。

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-35〕

所 在:松江市東出雲町錦新町7丁目7番3「錦新町7-7-3」(宅地)
価 格:41,900円/㎡
位 置:JR山陰本線「揖屋」駅から道路距離約1kmに位置する
価格時点:令和5年1月1日
地 積:327㎡
供給処理施設:水道・下水
接面街路:南東方6m市道に接面
用途指定等:市街化区域・第1種住居地域(60%, 200%)
地域の概要:一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

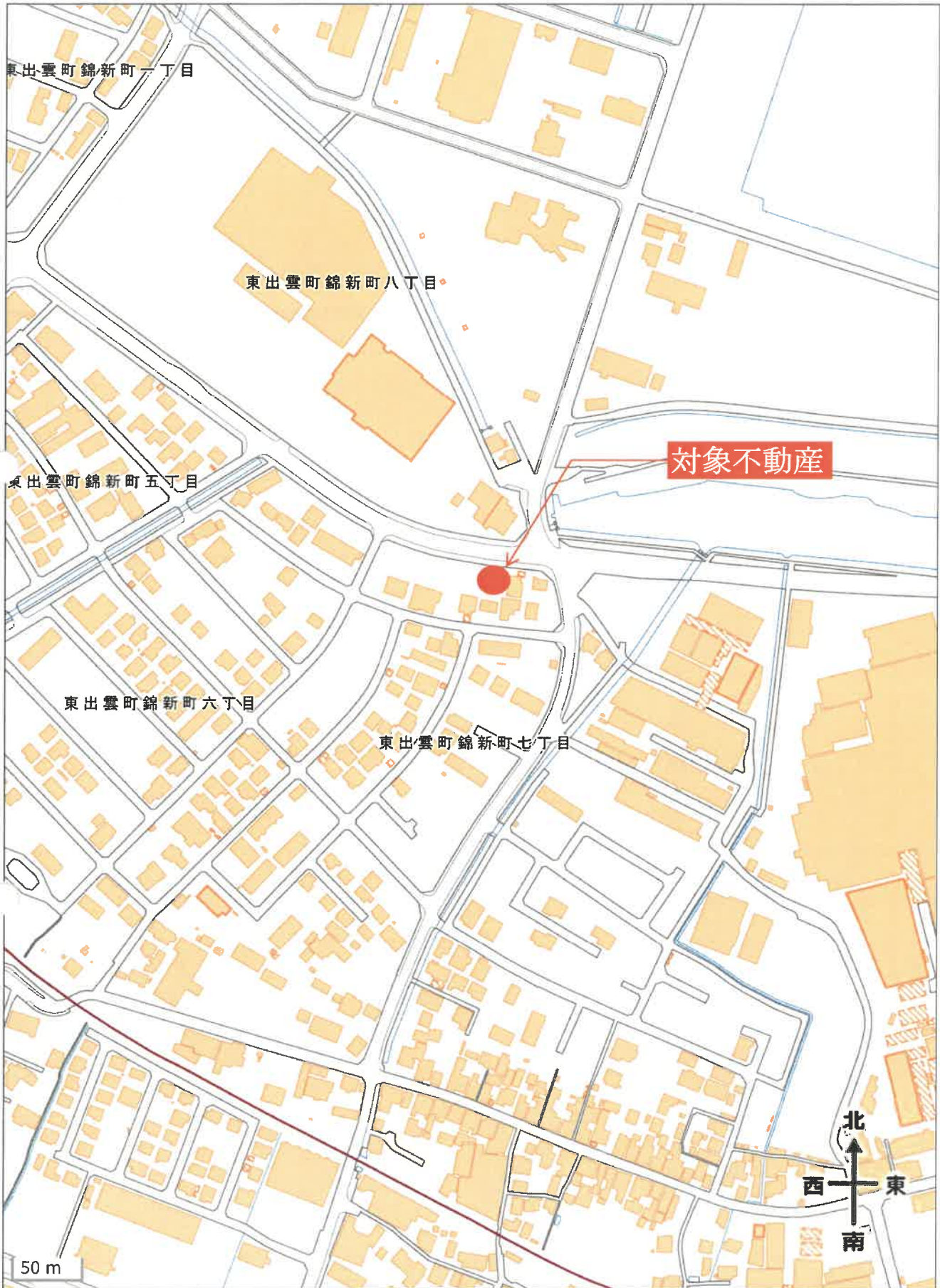
2 固定資産税評価額(令和5年度)

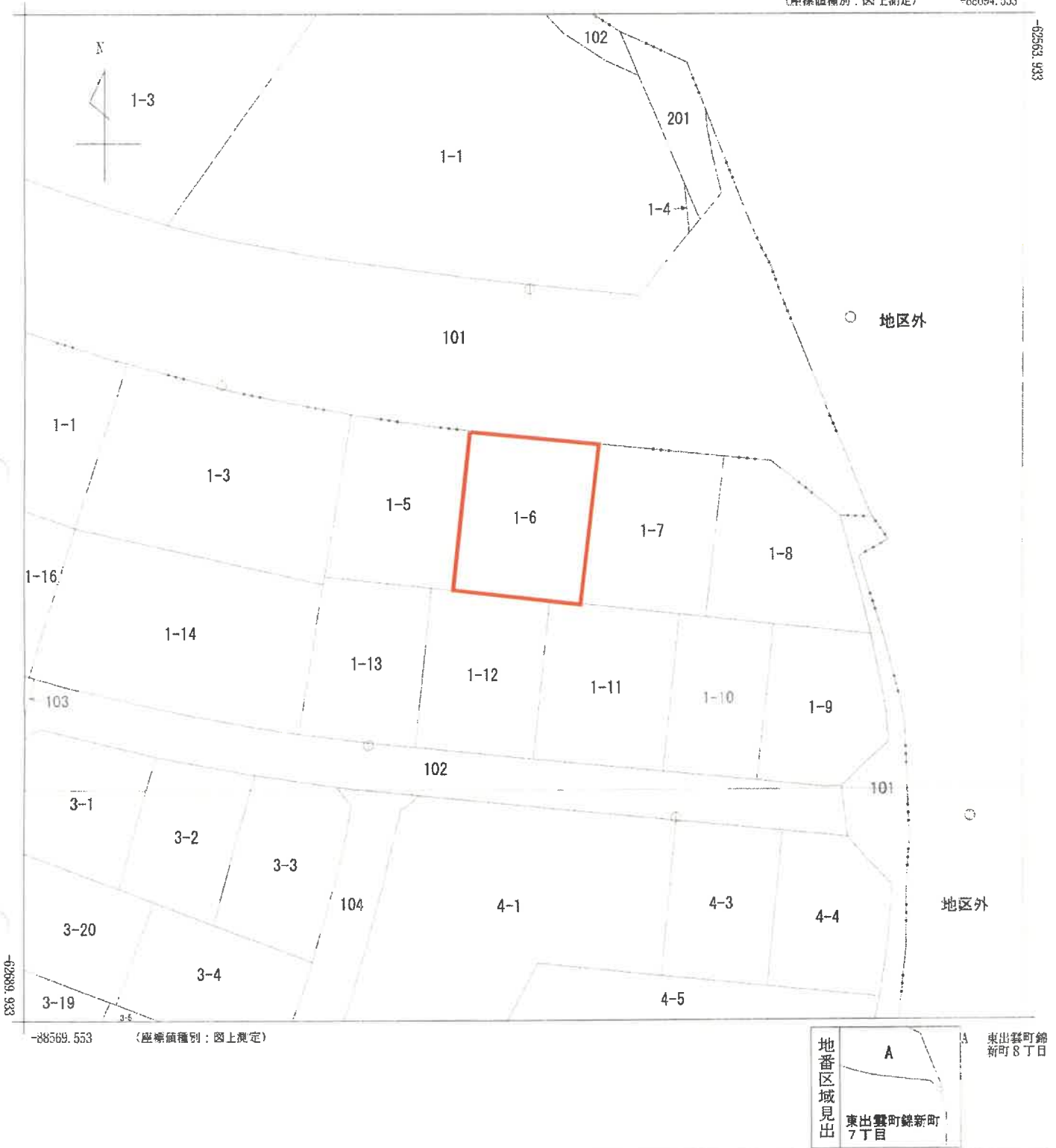
物件1	10,750,792 円	(1㎡当たり	33,400 円)
	課税面積	321.88 ㎡	
物件2	3,283,410 円	(1㎡当たり	24,784 円)
	課税面積	132.48 ㎡	

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)





請求部	所在	松江市東出雲町錦新町七丁目				地番	1番6			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年7月16日			備付年月日(原図)	平成13年8月3日		補記事項			

A3からA4へ縮小複写(縮小率約70%)

登記年月日：平成12年10月23日

次に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日 10月23日登記

建物各階平面図

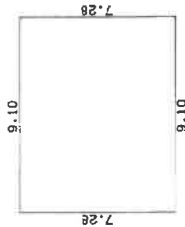
家尾番号	66-1-03/66
建物の所在	八東郡東出雲町大字出雲郷字東瀬66-1 (原簿地番 各階地番 4)

5019535

八東郡東出雲町錦新町七丁目/地比6

各階平面図

1階、2階 (各階同型)

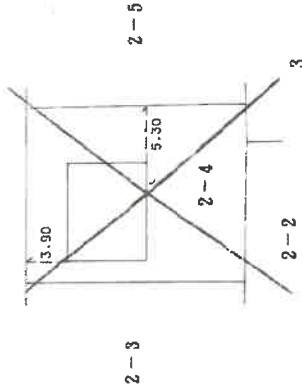


求積表

7.28 x 9.10 =	66.2480
合計	66.2480
床面積	66.24 m ²



道路



(右隣地)

これは、法務局備付の図面に記録されている内容の写しである。
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。

(左隣地)

B4からA4へ縮小複写 (縮小率約81.6%)

作製者

縮尺 1/250

申請人

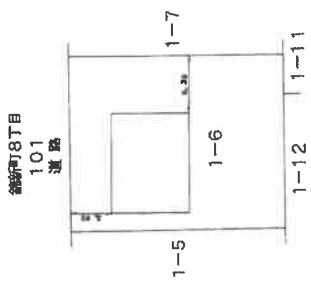
縮尺 1/500

次頁に図面に関する変更内容を示す。

2023年7月6日登記
建物図面
各階平面図

家屋番号	1番6
建物の所在	八東郡東出雲町錦新町七丁目1番地6

5019534



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

(福岡県土地家屋調査士会)

これは、法務局備付の図面に記録されている内容の写しである。
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。

作製者

B4からA4へ縮小複写 (縮小率約81.6%)