

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 7年 5月 8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 7年 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22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 7年 3月14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 安来市飯島町字藤木  
地 番 643番1  
地 目 宅地  
地 積 138.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 安来市飯島町字藤木643番地1  
家屋 番号 643番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 113.20平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約114.07平方メートル  
2階 約 34.37平方メートル

共有者 A 持分13分の3

共有者 B 持分13分の10



## 物 件 明 細 書

令和 6年11月27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, 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】

本件債務者Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 安来市飯島町字藤木  
地 番 6 4 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 3 8 . 0 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 安来市飯島町字藤木6 4 3 番地1  
家屋 番号 6 4 3 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1 1 3 . 2 0 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約1 1 4 . 0 7 平方メートル  
2階 約 3 4 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分1 3 分の3  
共有者 B 持分1 3 分の1 0



令和6年(ケ)第19号  
令和6年8月30日受理  
令和6年9月30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 安来市飯島町字藤木  
地 番 643番1  
地 目 宅地  
地 積 138.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 安来市飯島町字藤木643番地1  
家屋 番号 643番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 113.20平方メートル

共有者 A 持分13分の3  
共有者 B 持分13分の10





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	安来市飯島町643番地 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)														
<b>土 地</b>	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"/> (物件 )														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記建物所有者(A(土地所有者)、B) <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															
<b>建 物</b>	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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: 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約114.07㎡ 2階約34.37㎡ (課税資料に準拠)														
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) 上記の者が本建物を 居宅 として占有している CはA、Bの子で、無償の使用借である。 <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
<p>■ C (債務者兼 建物占有者)</p> <p>■ D (Cの占有補助 者)</p>	<p>本件建物にD (事実婚上の夫) と住んでいます。</p> <p>私はCの事実婚上の夫で、本件建物に同居しています。所有者のA, BはCの父母ですが、現在は施設に入っています。</p> <p>本件建物の利用について、所有者のA, BはCの親族ですので、お金のやりとりはなく、無償の使用借です。</p> <p>本件建物の北側の間取りは、おそらく昭和58年の南側の2階建の建物を増築したときに、リフォームしたのではないかと思います。Cも40～45年くらい前ではないかと言っています。それ以上詳しいことは昔のことでCもわかりません。</p> <p>本件建物の北東の屋根上にはベランダと物置がありますが、建物内から上がることはできませんし、外からも現在はハシゴがなく上がることはできません。物置の中は私も見たことはありません。</p> <p>猫を5匹飼っています。</p>

(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)

本件建物は、昭和53年に附属建物を合棟、増築して、法務局備置きの建物図面が作成されている。

課税資料によると、昭和58年に建物南側部分を取り壊し、そこに現在の2階建建物が増築されたが、未登記となっている。

なお、この昭和58年頃に、北側の台所、便所、浴室等の間取りも現在のものに変更されたようである(関係人の陳述)。

本件建物の北東側の屋根上にペランダと物置がある。物置には立ち入ることはできず、状況と課税も工作物としていることから、いずれも工作物とした。

(接道)

本件土地は幅員約3.2m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
R6年9月2日(月) 12:10 ~12:20	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 16:50 ~17:10	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
同日 17:15 ~17:20	携帯	電話(C、D)
R6年9月20日(金) 10:50 ~11:35	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
(特記事項)		

4 624(1/2)  
水



請求部	所在	安来市飯島町字藤木			地番	643番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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	

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和53年10月20日

昭和53年10月20日登記

各階平面図

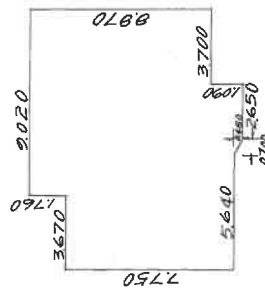
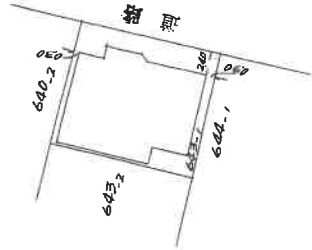
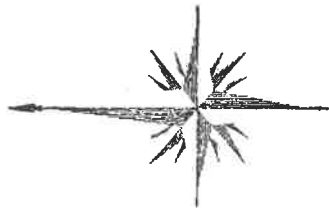
建築物平面図

家屋番号 643番1

建築物の所在 安来市飯島町字藤木643番地1

6006206

建築物面



求積

7750 × 3670	= 284425
8970 × 2020	= 1811940
(1020-2450) × (2020-3700)	= 34049
(2650+2650+0.700) × 2 × 0.450	= 73500
計	1132047
求面積	11320.47

(日欄連12)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年10月19日作製

作製 家屋調査士

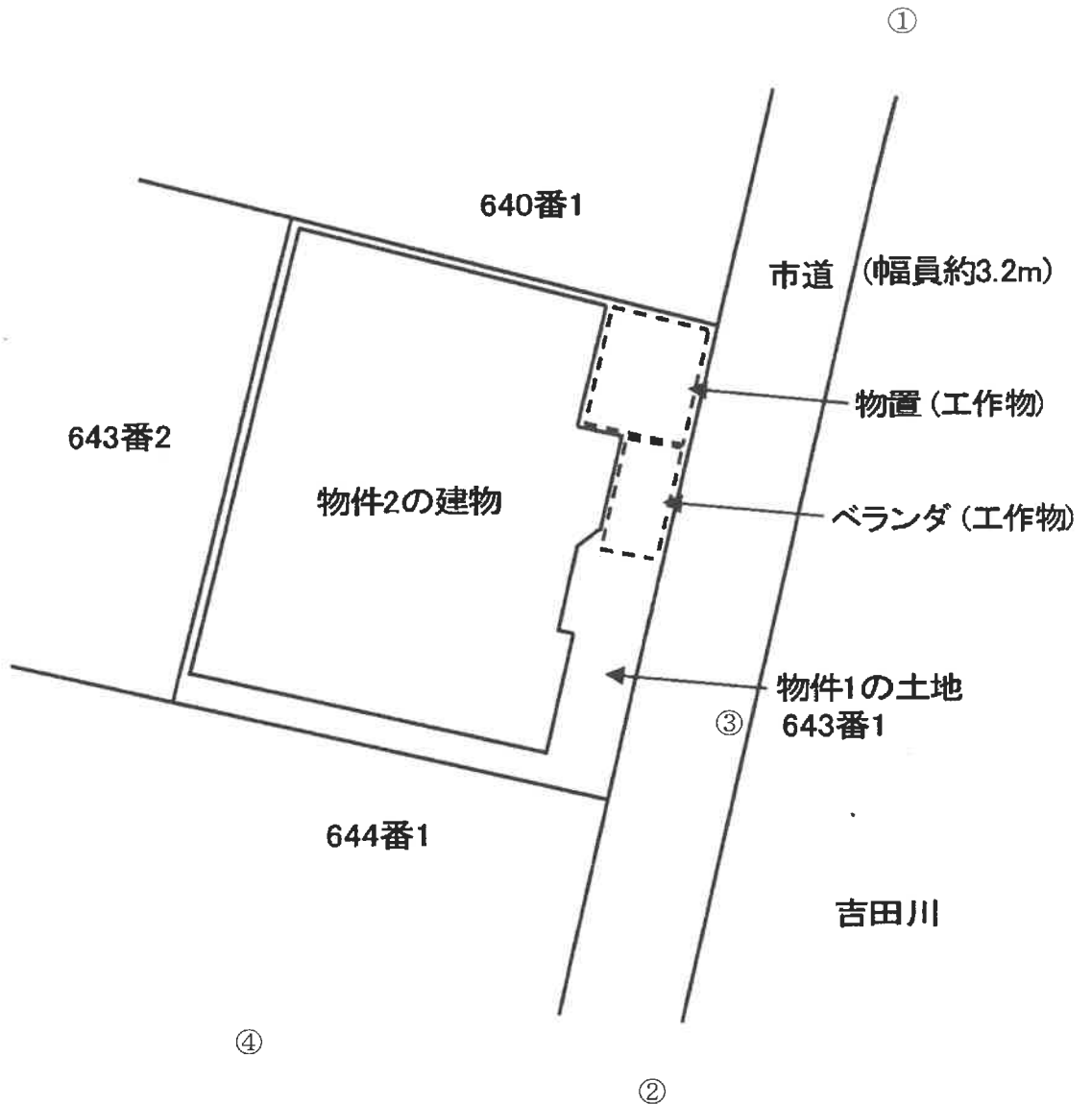
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小約70% (A3→A4に縮小)

# 土地建物位置関係図（見取図）



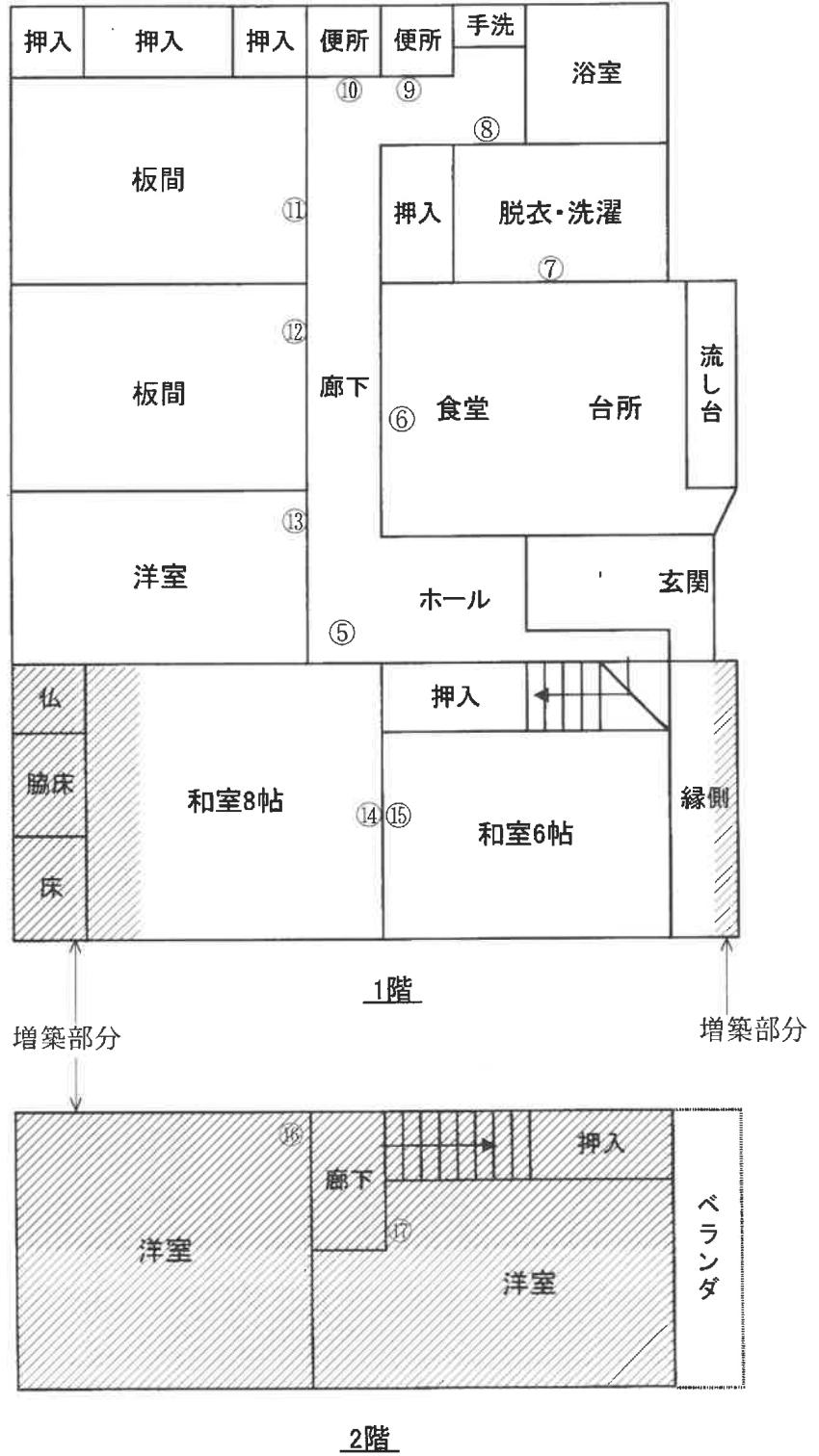
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



# 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。

## ○ 物件2の建物



○ = 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



写真15



写真16



写真17



令和 6 年 (ケ) 第 19 号  
令和 6 年 9 月 20 日 現地調査  
令和 6 年 9 月 27 日 評 価

松江地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 裕 一



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 940,000 円
物件2(建物)	金 1,360,000 円

- ① 一括価格は、物件1、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 地目 地積	安来市飯島町字藤木 643番1 宅地 138.04m <sup>2</sup>	同 左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安来市飯島町字藤木 643番地1 643番1 居宅 木造瓦葺平家建 113.20m <sup>2</sup>	同 左  現況構造は木造瓦葺2階建、 現況床面積は1階約114.07m <sup>2</sup> ・ 2階約34.37m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
	特になし		

## 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「安来」駅の西方約2.1km(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	中心市街地の西方外延部に位置し、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 標準的使用は低層戸建住宅の敷地である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口 奥行 地勢	138.04 m <sup>2</sup> 長方形 約 13 m 約 12 m 平坦地
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側幅員約3.2m舗装市道(市道の東側は吉田川に面している) ※ 建築基準法第42条第2項の道路に指定されている。 市道と等高 中間画地
土地の利用状況等	後記物件2の建物の敷地である。 隣地は戸建住宅地、未利用地等である。 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 吉田川の境界から市道の側に水平距離4mの線がその市道の境界線とみなされる。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 … 安来市教育委員会文化財課 での調査結果による。</li> <li>・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 松江保健所環境保全課 での調査結果による。 尚、土壌汚染の有無については詳細な調査未了のため、買主負担で別途専門家による調査が必要となる場合があることに留意すること。</li> </ul>	

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： 昭和36年頃新築 （登記記載） 昭和53年10月13日附属建物を合棟、増築 昭和58年頃増築 経過年数： 63年 経済的残存耐用年数： 0年（既に満了している）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： ボード、鉄板、モルタル ほか 内 壁： 繊維壁、板張り ほか 天 井： 竿縁天井、ボード ほか 床： フローリング、畳、ジュータン ほか 設 備： 電気、給排水、衛生 その他： 特になし
床面積（現況）	1 階 114.07㎡ 2 階 34.37㎡ 延床面積 148.44㎡
現況用途等	現況用途： 現況調査報告書記載のとおり。 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法第53条に規定する建ぺい率規制により、当該地域の用途地域は第1種住居地域で60%と定められている。 本件建物の敷地の面積は登記上138.04㎡であり、本件建物の建築面積は建ぺい率を超過しているものと認められる。</li> <li>・ 猫を5匹飼っている。</li> <li>・ 物置、ベランダが存するが、簡易な工作物である。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 土地価格（物件1）

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,100	1.01	138.04	0.90	3,150,000

#### ア 標準画地価格：

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した。

地価公示 安来 - 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
28,900円/m <sup>2</sup>	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	25,100円/m <sup>2</sup>

- ◇ 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： 特になし
- ◇ 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の個別的要因

方位	1.01
相乗積	1.01

#### 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2）

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	130,000	148.44	0.035	680,000

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
63年	0年	63年	5%	30%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.035}$$

(注) 物件2建物は建築基準法第53条に規定する、用途地域が第1種住居地域における建ぺい率60%を超過しているものと認められ、建物改善費用等の負担の可能性を総合考慮して観察減価率を判定した。

## 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	3,150,000	0.50	法定地上権	1,580,000

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50%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	3,150,000	- 1,580,000		1.00	0.60	940,000
2	680,000	+ 1,580,000	1.00	1.00	0.60	1,360,000
一括価格(合計)						2,300,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

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 地価公示価格〔安来－5〕

所 在 : 安来市飯島町字藤木248番19  
価 格 : 28,900円/㎡  
位 置 : JR山陰本線「安来」駅の西方約2.5km(道路距離)に位置する。  
価格時点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 235㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 北西側6m市道に接面  
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	2,328,734円		
	課税面積	138.04㎡	(1㎡当り 16,870円)
物件2	90,677円		
	課税面積	40.82㎡	(1㎡当り 2,221円)
	49,070円		
	課税面積	16.33㎡	(1㎡当り 3,005円)
	733,354円		
	課税面積	91.29㎡	(1㎡当り 8,033円)

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当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。

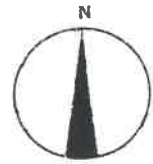
## 第7 附属資料

- 1 位置図(縮尺1/10,000)
- 2 公図写(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図(法務局備付)

以 上

# 位置図

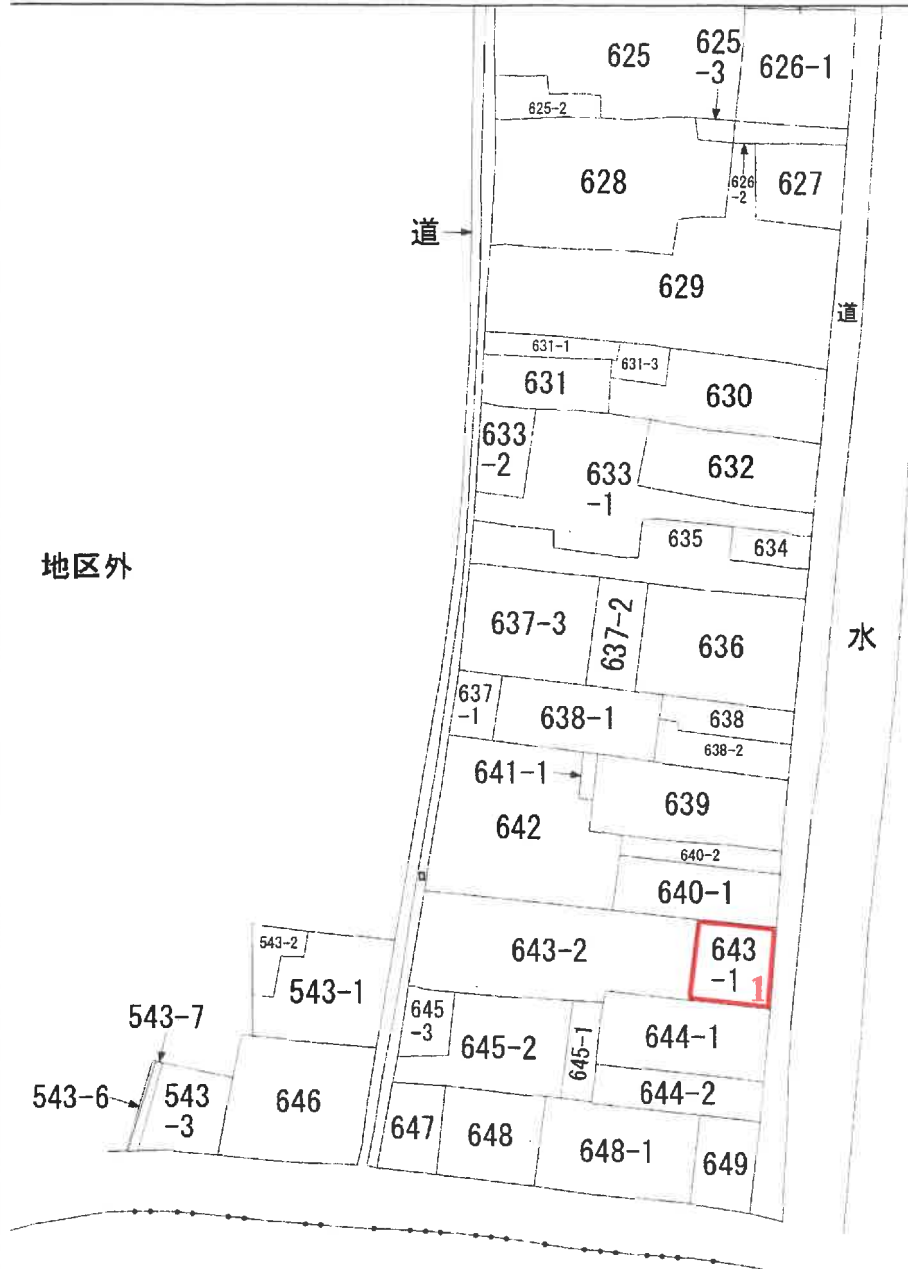
縮尺 1 / 10,000



安来市役所「安来市(松江圏)都市計画総括図」  
200%に拡大



公 図 写



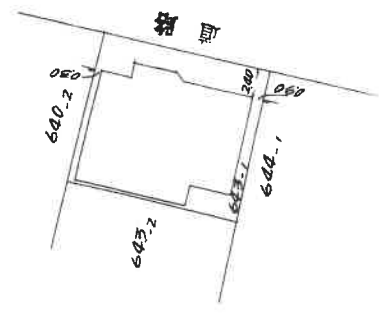
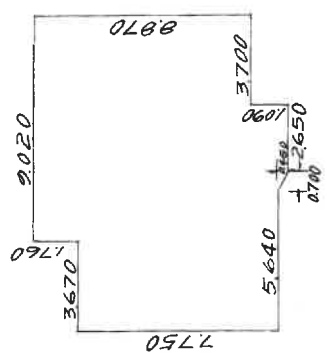
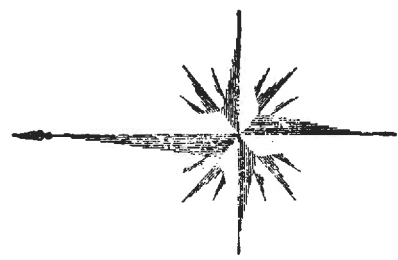
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 645番  
 建物の所在 安来市飯島町字藤木643番地1

6006206

建物図面



求積

$$\begin{aligned}
 &7750 \times 3670 = 284425 \\
 &8870 \times 2020 = 800074 \\
 &(1090 - 2650) \times (2020 - 3700) = 34048 \\
 &(2650 + 2650 + 0.700) \times 0.450 = 1.3500 \\
 &\text{計} \quad \quad \quad 113,2047 \\
 &\text{床面積} \quad \quad \quad 113,2047 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

(厚紙製)

B4 → A4 81%に縮小

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500