

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 12 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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 14 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 10 月 31 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 10 月 15 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 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 9 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	702,000 561,600	一括	140,400	30,583	0
1	174,000				
2	528,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 安来市安来町字内浜 |
| | 地 番 | 1 6 1 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3. 4 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 安来市安来町字内浜 1 6 1 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4. 6 1 平方メートル
2 階 1 0 2. 2 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--------------------------------------|
| | 床 面 積 | 1 階 約 7 5 平方メートル
2 階 約 6 7 平方メートル |
|--|-------|--------------------------------------|



物 件 明 細 書

令和 6年 3月26日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 田 中 謙之介

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

A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

【物件番号1】

隣地(1615番16)との境界が不明確である。

《 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

- 1 所 在 安来市安来町字内浜
 地 番 1 6 1 5 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 1 4 3. 4 0 平方メートル

- 2 所 在 安来市安来町字内浜 1 6 1 5 番地 1 4
 家屋 番号 1 6 1 5 番 1 4
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 4. 6 1 平方メートル
 2 階 1 0 2. 2 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 7 5 平方メートル
 2 階 約 6 7 平方メートル



令和5年（ケ）第 29号
令和5年12月 28日受理
令和6年 3月 13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 | 安来市安来町字内浜 |
| | 地 番 | 1 6 1 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安来市安来町字内浜 1 6 1 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4 . 6 1 平方メートル
2 階 1 0 2 . 2 0 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	島根県安来市安来町1615番地14 (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(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 有限会社錦農館本店 ☐ 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異なる ☐種 類: 店舗兼居宅 ☐構 造: 木造瓦葺2階建 ☒床面積: 1階約7.5㎡ 2階約6.7㎡		
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 ☒ その他の者(A) 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)	☒ 不明(隣地1615番16土地に出窓、屋根などがはみ出している可能性がある。) ☐ 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
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2建物 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和35年頃(本件建物を取得した時)	
最初の契約等	契約日	同上	
	期間	同上から期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	同上から期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者(有限会社錦農館本店)	
	借主	■占有者(A) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎金 円(毎 限り 分支払) ☐前払(分 円) ☐相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ない ☐ある(☐敷金 円 ☐保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		有限会社錦農館本店は昭和35年にAの祖父により設立され、その当時から居宅として無償の使用借となっている。現在Aが会社の代表者となっている。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

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 所有者法人代表者)	本件建物に家族と住んでいます。 本件建物には雨漏りがあります。 猫を2匹飼っています。 本件建物を店舗として使っていたのは昭和58年頃までで、それ以降は居宅として使っています。 本件建物の西側は、古くなったので7年前くらいに取り壊しました。 隣地1615番16土地との間の水路については、隣地側から水路は1615番16土地だと言われたことはあります。私にはどちらの土地になるかわかりません(写真3、4)。 屋上がありますが、最近は上がったことはありませんし、上がるのは危険だと思います。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

公図は不正確な図面であるが、隣地の地積測量図、本件建物の建物図面と現地を照合したところほぼ符合していたので、土地建物位置関係図を作製した。なお、隣地1615番16(所有者B)との境界には水路があり、境界がどの部分になるのか明確でない。水路が同隣地に含まれる場合は、出窓、屋根などが同隣地にはみ出していることになる。本件土地との正確な境界を確定するには関係人立会の上、正式な測量等が必要である。

本件建物には経年の劣化がみられる。特に雨漏りはひどく、複数の天井に穴が開いている。屋上の確認はできなかったが、雨漏りは屋上の防水シートの劣化ではないかと推測される。

(接道)

本件土地は幅員約8mの県道に接している。

(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。

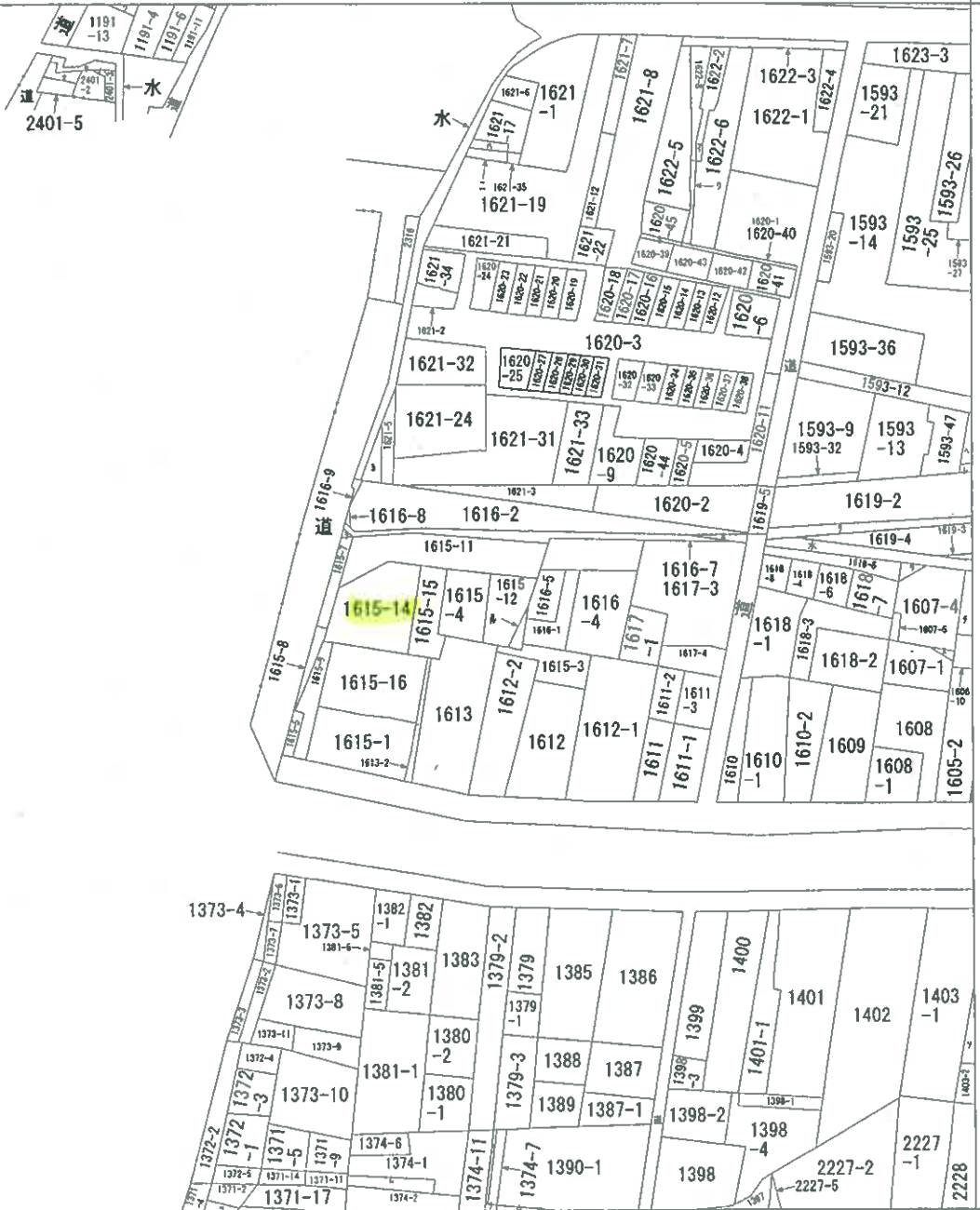
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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1月5日(金) 9:00 ～9:30	松江地方法務局	登記簿謄本，公図，建物図面等交付申請
R6年1月9日(火) 9:30 ～9:55	物件所在地(1)	物件調査，占有調査，計測，写真撮影，不在
同 日 10:15 ～10:20	物件所在地(1)	物件調査，占有調査，計測，写真撮影，文書差し置き
R6年3月4日(月) 13:30 ～14:00	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)		

イ 1622-7 ハ 1621-18 ホ 水 1593-35 ト 1605-1 ニ 1607-3 ホ 1615-13
 0 1191-10 ニ 1621-36 ヘ 1593-35 フ 1606-9 ス 1607-6 ツ 1615-13



請求部	所在	安来市安来町字内浜				地番	1615番14			
出力縮	縮尺不明	精度	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)

請求番号: 3-1

(1/2)

(7枚目)

公用

ヲ 1616-6
ワ 1620-48
ヰ 1620-49
ヨ 1621-4
タ 1619-6
レ 1593-11
ソ 1403-5
ク 1371-13
ネ 1371-16
ナ 1374-12
ラ 1374-13
ム 1374-5
ウ 1390
ノ 2401-6
オ 2401-4
ク 1191-12
ヤ 2401-1

登記年月日：昭和49年9月5日

昭和49年9月 5日登記

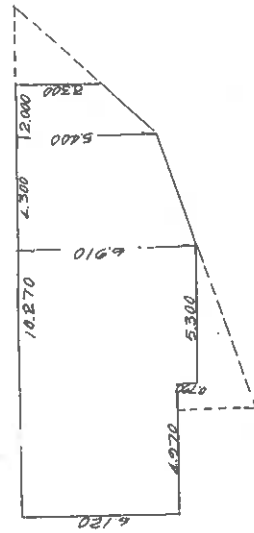
6008612

家屋番号 1615番14

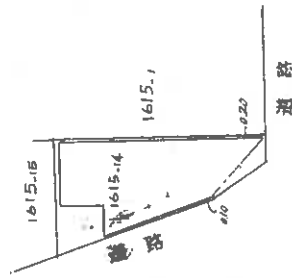
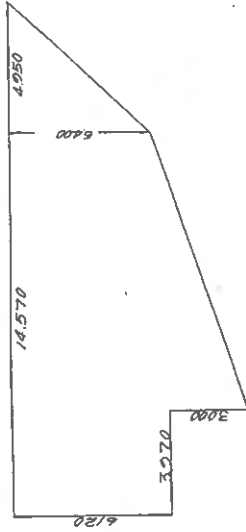
建物の所在 安東市安東町字内共 1615番地14

各階平面図

2 階



1 階



土地家屋調査士

作製者

昭和49年9月3日

作製年月日

申請人

袋取綿枝

(松江地方建築関係)

(松江土地家屋調査士会々員用紙)

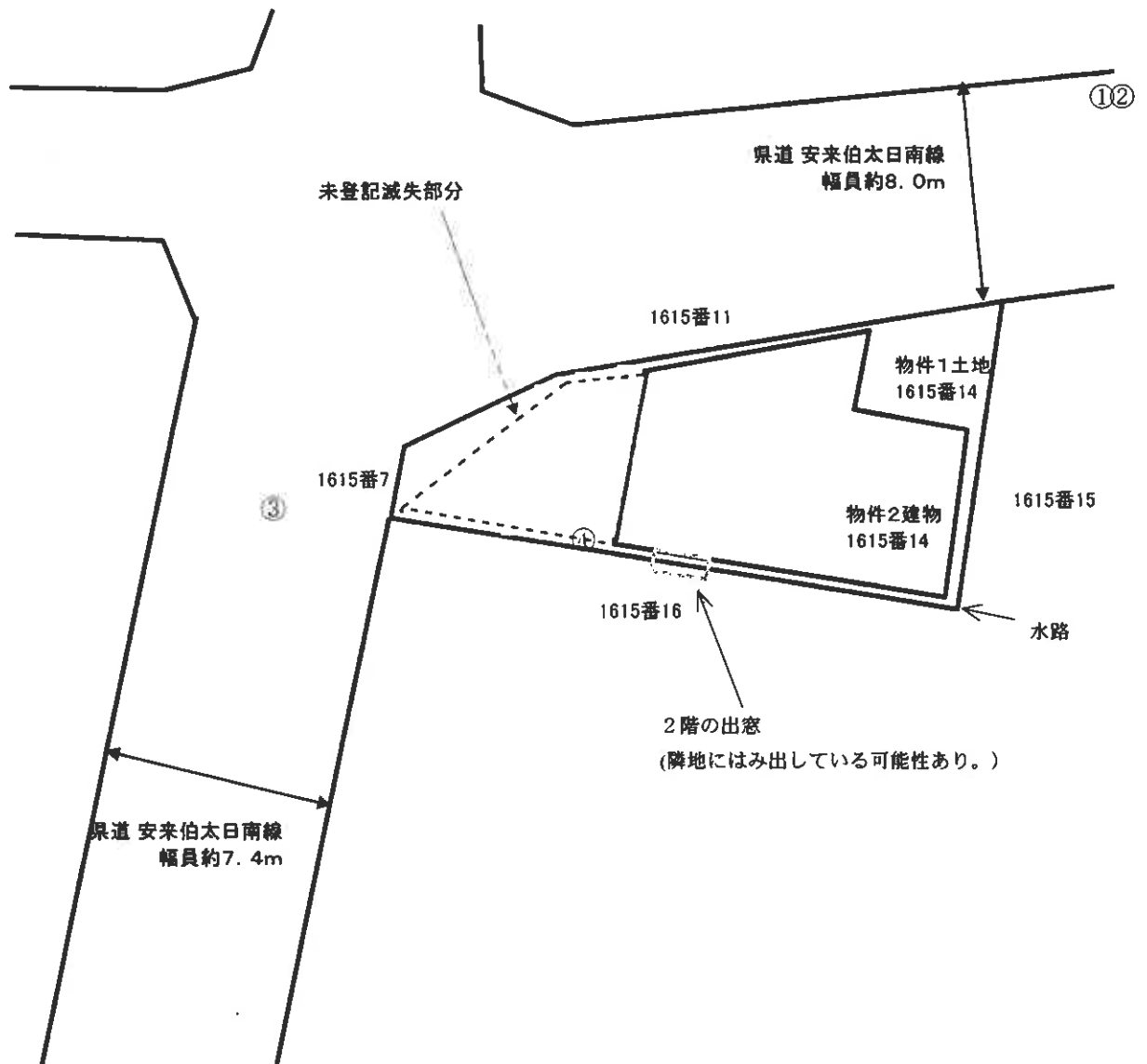
縮尺 1/200m

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：約 1 / 250



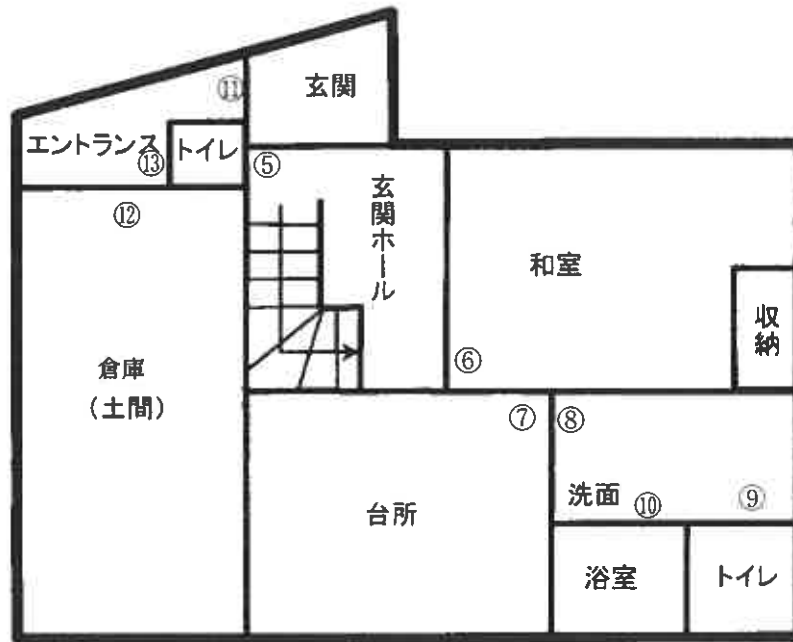
建 物 間 取 図(見取図)

物件 2 建物

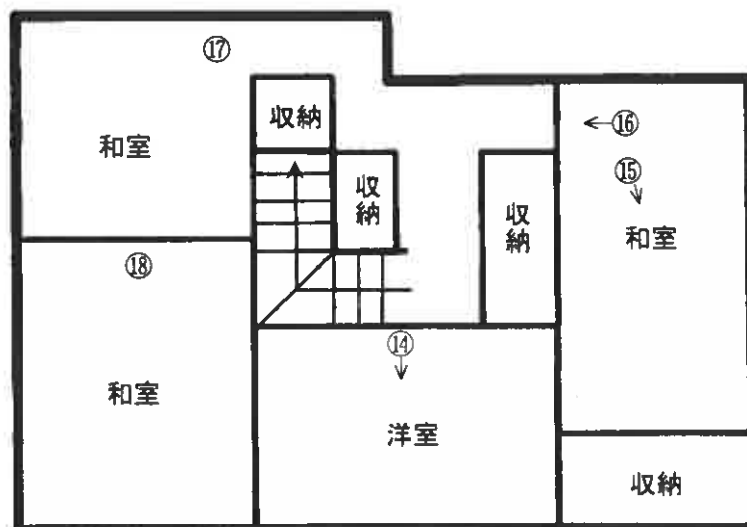
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。

1 階

縮尺参考：約 1 / 100



2 階



○ = 写真番号, 撮影位置

写真1



写真2

壁が落ちている。



写真3

出窓などが水路上にはみ出ている。
水路がどちらの土地に
含まれるのか明確には
わからない。



写真4

本件建物の塀となるトタンが剥がれて落ちている。



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11

天井の天板が落ちている



写真12



写真13



写真14

雨漏りで天井に穴が開いている。



写真15

雨漏りで天井に穴が開いている。



写真16

雨漏りで天井に穴が開いている。



写真17



写真18

雨漏りで天井に穴が開いている。



事件番号

令和5年(ケ)第29号

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

令和5年(ケ)第29号
令和6年3月4日現地調査
令和6年3月7日評価

松江地方裁判所 御中
松江地方裁判所民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

第1 評価額

一括価格	
金 1,170,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 290,000円
物件2(建物)	金 880,000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。

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 目 地 積	安来市安来町字内浜 1615番14 宅地 143.40㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種 類 構 造 床面積	安来市安来町字内浜1615番地14 1615番14 店舗兼居宅 木造瓦葺2階建 1階 114.61㎡ 2階 102.20㎡	未登記改築あり 1階 約 75㎡ 2階 約 67㎡
番号	特記事項		
	・現況建物に未登記改築(減築)あり 現況床面積 1階:約75㎡ 2階:約67㎡ ・南側隣地(水路状地)に2階出窓・屋根が越境している可能性あり。		

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1,000m 最寄バス停「西御幸」の西方約70m(徒歩約1分)	
付近の状況	JR線路沿いの県道に接面し、戸建住宅を中心として低層店舗等も散見される住宅地域。標準的使用は幅員約8.0m市道に面する200㎡程度の戸建住宅敷地。	
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 近隣商業地域 80% 200% 22条区域 都市計画道路「安来港西御幸線」整備済
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	143.40㎡ 台形 北側間口約22.5m、奥行約8.0m 平坦地
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北側 幅員約8.0m 舗装 県道 西側 幅員約7.4m 舗装 県道 等高 角地
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は、戸建住宅地。 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 : 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地登記簿、周辺の利用状況等から、土壤汚染の可能性による価格への影響はないものと判断した。	

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34年8月31日 保存登記 昭和49年1月18日 一部焼失 昭和49年7月8日 増築 経過年数: 65 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 瓦葺 外 壁: モルタル、鉄板等 内 壁: 板貼等 天 井: 板貼等 床 : 畳、板貼等 設 備: 電気、衛生、給排水等 そ の 他: なし
床面積(現況)	1階: 約 75㎡ 2階: 約 67㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 和室×4、洋室×1、台所、トイレ、浴室 物置(旧店舗部分)
品 等	下級
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	雨漏りのため複数箇所で天井の崩落があるほか、外壁の剥落も見られる。2階出窓部分及び屋根が南側隣地に越境している可能性あり。構造、品等、築年数及び維持管理状態より、取壊しが妥当と判断される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格等(物件1)

目的土地等の建付地価格等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	30,500	0.97	143.40	0.40	1,700,000

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。

地価公示 (基)安来5-1

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
34,000円/㎡	$\frac{97.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{108.9}$	30,500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: 特になし

◇ 地域格差: 交通接近、街路、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

物件1

角地	+2.00
形状	-5.00
相乗積	0.97

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及び管理状態等を考慮した。

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	150,000	142.00	0.050	1,070,000

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
65年	0年	65年	5%	0%

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)≒ 0.050

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	1,700,000	0.60	法定地上権	1,020,000

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60%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	1,700,000	-1,020,000		0.70	0.60	290,000
2	1,070,000	+1,020,000	1.00	0.70	0.60	880,000
一括価格(合計)						1,170,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的物件の個別的要因等を考慮し、市場性が劣ると判断されるので必要の修正を行った。

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慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [(基)安来5-1]

所 在 : 安来市安来町字内浜1182番17外
価 格 : 34,000円/㎡
位 置 : JR安来駅より1,000m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 201㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 南6.6m市道
用途指定等: 商業地域
地域の概要: 小規模小売店舗が建ち並ぶ商店街

2 固定資産税評価額(令和5年度)

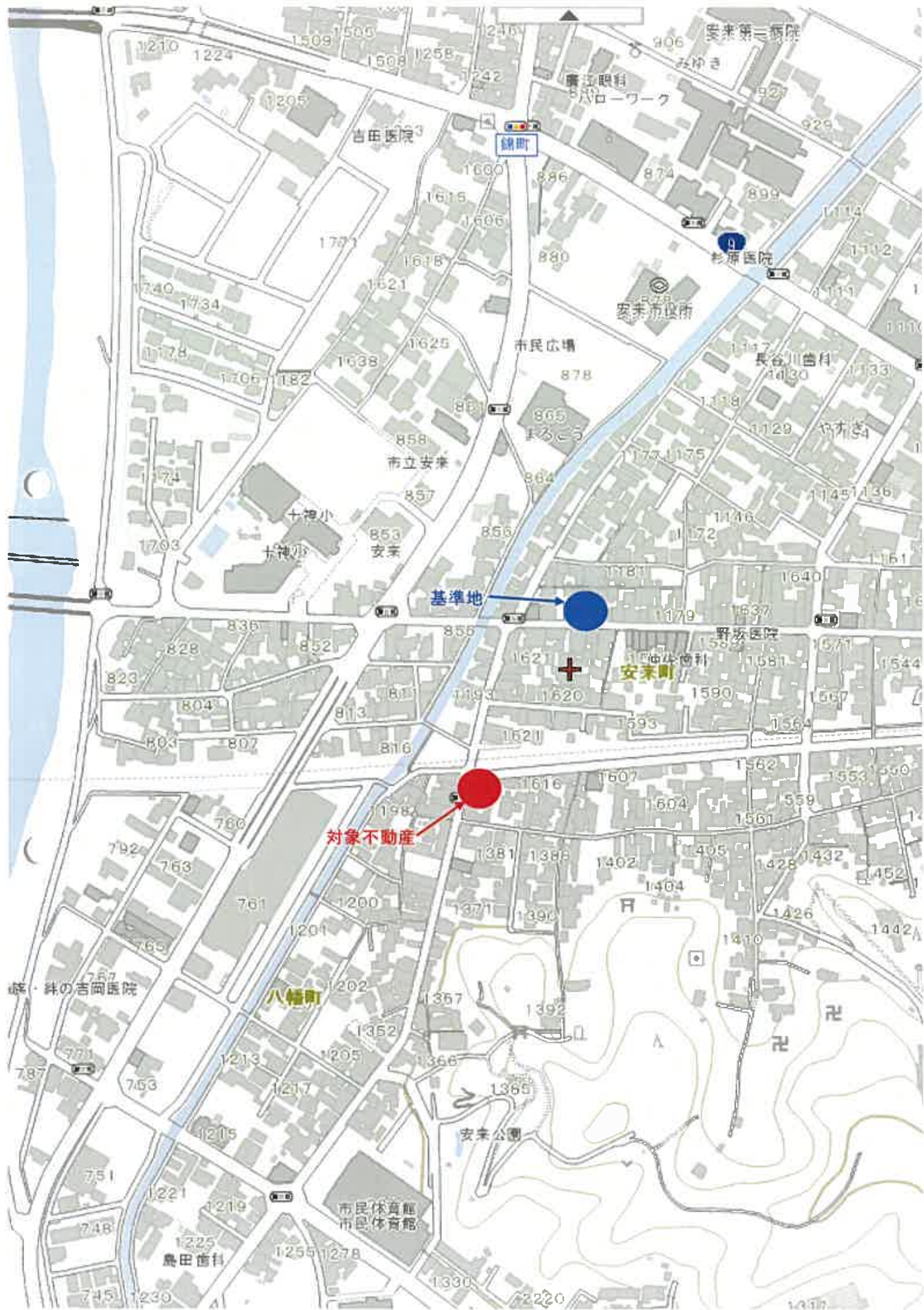
物件1	3,798,522円	
	課税面積	143.40㎡ (1㎡当り 26,489円)
物件2	1,278,474円	
	課税面積	130.81㎡ (1㎡当り 9,774円)

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
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し

以上



十神小
安来町

853
安来

857

864

856

1181

1182

836

852

855

1621

1593

811

1193

1620

1593

813

807

816

1621

1593

対象不動産



1616

1607

760

ブラーナ

761

1198

1381

1386

1402

114

安来

1201

1200

1371

1390

1201

1202

1367

1392

1206

1302

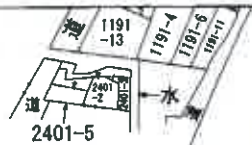
1205

1366

1365

1213

1217



公用

(五) 出船時間

西曆 1944 年 9 月 2 日

6008612

民國四十年二月 五日

上 卷 中

運轉の所在

陳國士題

51

51

求

$6120 \times 3970 = 242264$
 $15400 \times 9120 \frac{1}{2} \times 10600 = 76256$
 $5400 \times 9250 \times \frac{1}{2} = 13365$
 計 1146174
 14.1.192

清
长

$6120 \times 4970 = 3041664$
 $6212 \times 5300 = 364230$
 $(5400 + 910) \times 4300 = 264465$
 $(3300 + 5400) \times 2000 = 15700$
 計 1025052

(松) 三十三地家製國產士金今頁用紙

12/2007

中轴长距 8-2