

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 10 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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 10 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 11 月 27 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 11 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 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 10 月 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	984, 000 787, 200	一括	196, 800	28, 992	0
1	426, 000				
2	558, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松江市鹿島町古浦字濱 |
| | 地 番 | 6 0 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松江市鹿島町古浦字濱 6 0 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 0 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 8 7 平方メートル
2 階 4 5 . 8 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 0 4 . 8 7 平方メートル
2 階 約 6 3 . 0 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 18 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。



物 件 目 録

1 所 在 松江市鹿島町古浦字濱
地 番 6 0 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 1 3 平方メートル

2 所 在 松江市鹿島町古浦字濱 6 0 1 番地 5
家屋 番号 6 0 1 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 8 7 平方メートル
2 階 4 5 . 8 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 0 4 . 8 7 平方メートル
2 階 約 6 3 . 0 2 平方メートル



令和6年(ケ)第 9号
令和6年 8月16日受理
令和6年 9月11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 | 松江市鹿島町古浦字濱 |
| | 地 番 | 6 0 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松江市鹿島町古浦字濱 6 0 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 0 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 8 7 平方メートル
2 階 4 5 . 8 6 平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	松江市鹿島町古浦601番地5 (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) ☐ (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(亡A相続財産) ☐ 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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: 居宅 ☒ 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階約104.87㎡(約20㎡増築) 2階約63.02㎡(約17.16㎡増築)		
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(亡A相続財産) ☐ 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

(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
■ C (Aのいとこ)	私は亡Aのいところにあたります。 亡Aの姉のBと私で本件建物の鍵を持って事実上管理しています。 本件建物は、親族が全員相続放棄されて、空家の状態です。 本件建物のトイレは、公共下水にはつながっていないと思います。 隣地(601番7土地)上の壊れかけた建物は、業者により解体予定と聞いています。

(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)

本件建物内には、亡Aの家財道具が存する。

本件物件は相続人がいないため、所有、占有が債務者兼所有者亡A相続財産の状態であり、相続財産管理人は選任されていない。

本件建物の明渡しには、裁判所の引渡命令と特別代理人の選任を経て、執行官への建物明渡申立が必要となる。

(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8月16日(金) 10:30 ～10:50	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同 日 11:15 ～11:25	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 11:45 ～11:50	執行官室	電話(債権者)
同 日 18:40 ～18:55	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談(Cの妻)
R6年8月17日(土) 8:55 ～9:00	携帯	電話(C)
同 日	執行官室	事務連絡(B)84円
R6年9月3日(火) 10:50 ～11:30	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(C)
(特記事項)		

(座標値種別：図上測定)

+73445.015



+73382.515

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

鹿島町古浦

請求部	所在	松江市鹿島町古浦字漢				地番	601番5			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)	昭和63年5月		補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：26-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和53年5月17日

昭和53年5月17日登記

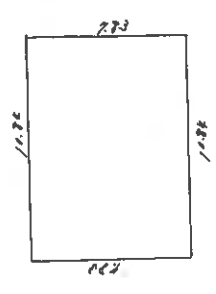
各階平面図

建各階平面図

家屋番号	601~5
建物の所在	兵庫県姫路市東区大字吉田字坂601番地5

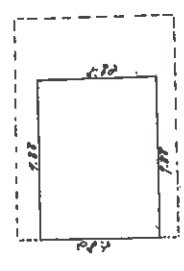
5000713

一階

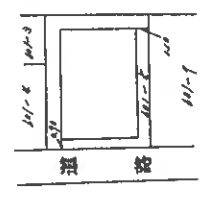


10.82 × 8.82 = 84.8772
床面積 ≒ 84.87 m²

二階



5.82 × 5.82 = 33.8724
床面積 ≒ 33.87 m²



(日積連12)

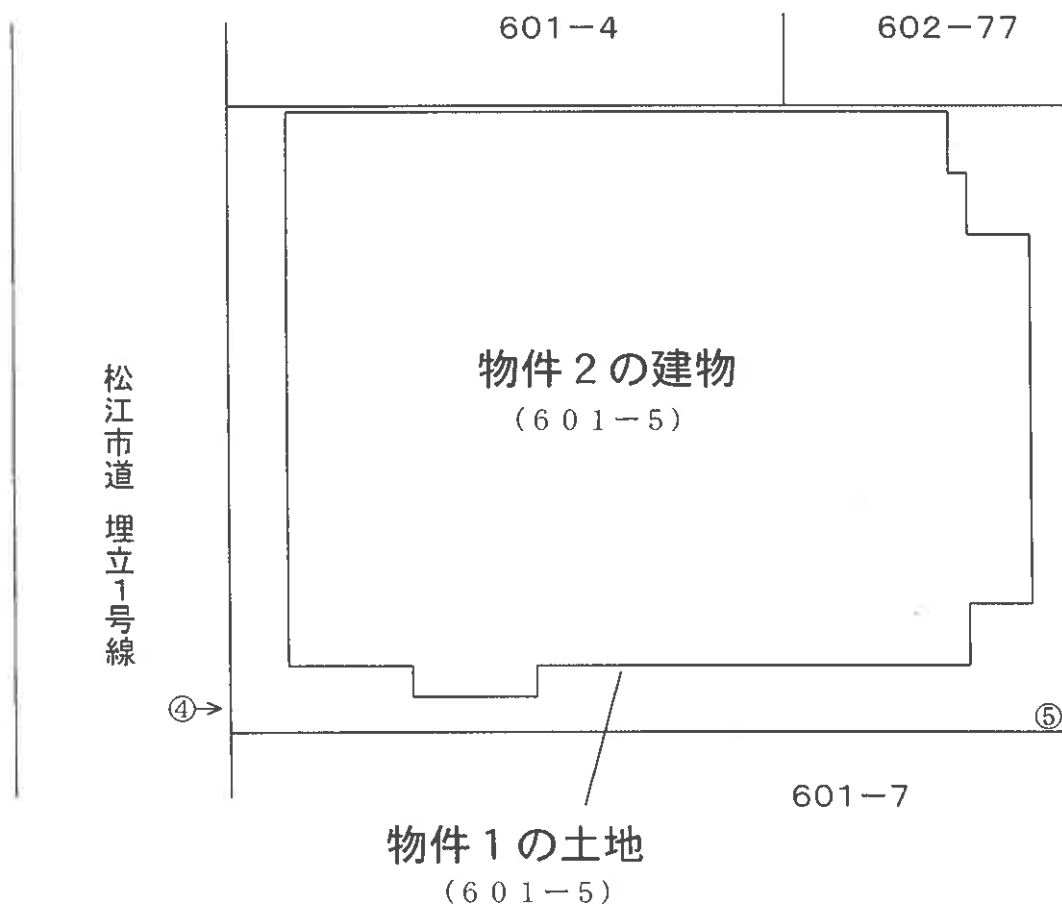
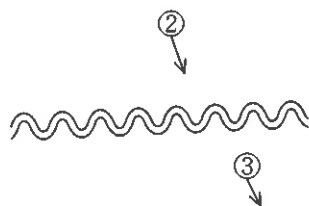
製作者	製作者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------	-----	----	-------

昭和53年4月30日作製
(日本土地区画整理士会連合会用紙)

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。

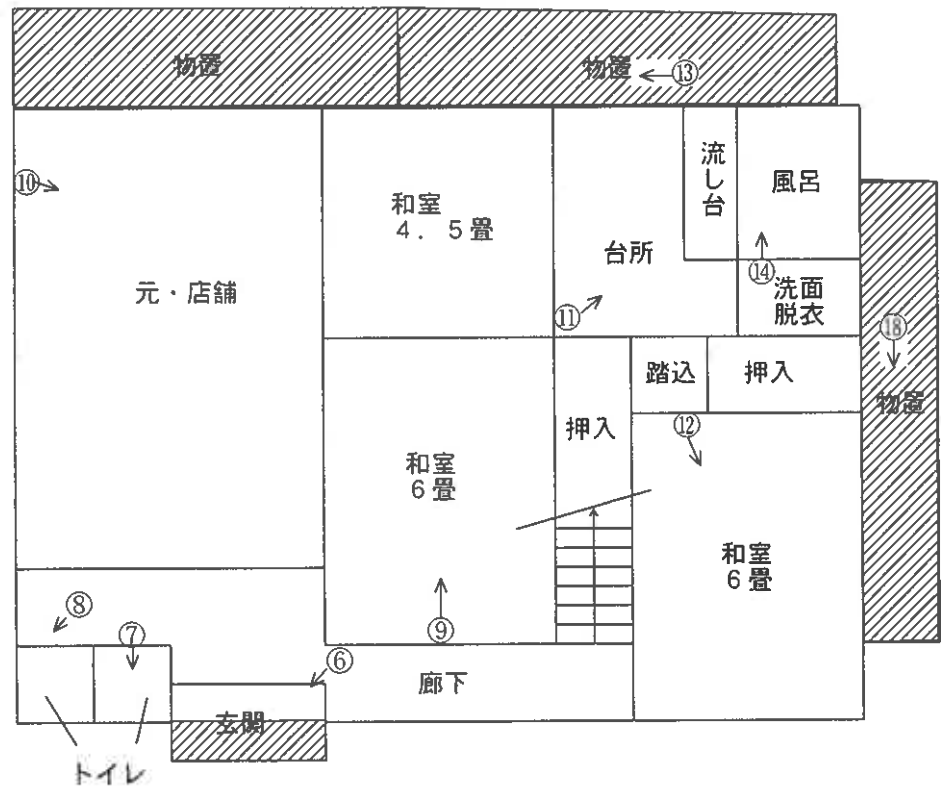


建 物 間 取 図(見取図)

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。

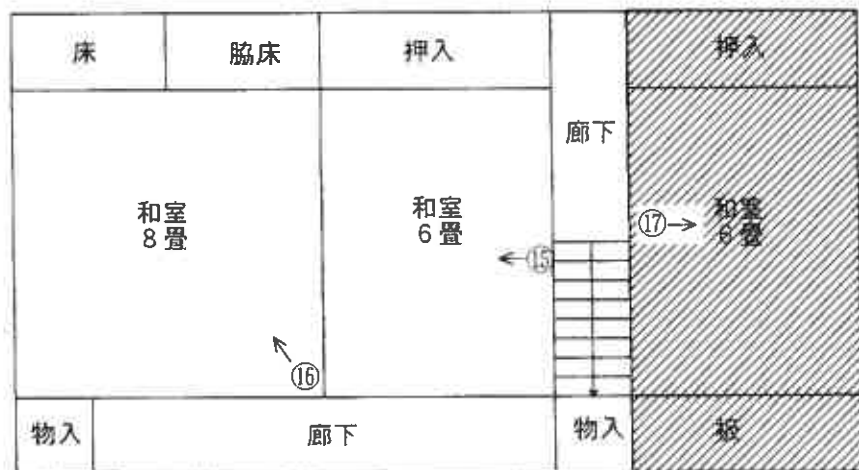
物件 2 建物

1 階



斜線：増築部分

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



写真15



写真16



写真17



写真18



令和6年(ケ)第9号
令和6年9月3日現地調査
令和6年10月4日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

加 藤 幹 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,640,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 710,000円
物件2(建物)	金 930,000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	所在地番 地目積	松江市鹿島町古浦字濱 601番5 宅地 144.13㎡	同 左
2	所在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	松江市鹿島町古浦字濱601番地5 601番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 84.87㎡ 2階 45.86㎡	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2 階建 1階 約 104.87㎡ 2階 約 63.02㎡
番号	特記事項		

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	「最寄バス停「古浦漁業会前」」の南西方・約80m(徒歩約1分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、倉庫等が建ち並ぶ漁村集落地域であり、標準的使用は幅員3.2mの市道に面する150㎡程度の住宅敷地。	
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	都市計画区域外 用途指定なし — — — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	144.13㎡ ほぼ長方形 間口約10.5m、奥行約13.5m ほぼ等高
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西側 幅員約3.2m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は住宅等。 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(建物へは未接続と思われる) (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。 ・松江市上下水道局の下水道台帳図によると敷地内に下水管が引込まれているが、建物へは未接続と思われる。	

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52年4月20日 新築 経過年数: 47 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: 吹付等 内 壁: 砂壁、板貼等 天 井: 板貼、クロス貼等 床 : 畳、板、コンクリート等 設 備: 電気、衛生、給水等 そ の 他:
床面積(現況)	1階: 約 104.87㎡ 2階: 約 63.02㎡ 延床面積: 約 167.89㎡
現況用途等	現況用途: 居宅 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」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	・1階西側の一部は以前は店舗として利用されていたと思われる。 ・建物は未登記増築がされているが、大きな修繕はされていないようで、経年通りの劣化が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(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/㎡) 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	15,200	1.00	144.13	0.90	1,970,000

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 松江(県) 9-2

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 $a \times b \times c \times d = \text{ア}$
16,800円/㎡	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	15,200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: 標準的画地のため必要なし

◇ 地域格差: 街路条件、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物件1の個別的要因

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: 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	150,000	167.89	0.030	760,000

ウ 現価率

(主たる建物)

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
47年	0年	47年	5%	40%

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)= 0.030

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	1,970,000	0.40	法定地上権	790,000

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40%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	1,970,000	-790,000		1.00	0.60	710,000
2	760,000	+790,000	1.00	1.00	0.60	930,000
一括価格(合計)						1,640,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必用なし。

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 [松江(県) 9 - 2]

所 在 : 松江市鹿島町古浦字砂山601番57外
価 格 : 16,800円/㎡
位 置 : 古浦漁業会前バス停 150m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 262㎡
供給処理施設: 水道、下水
接 面 道 路 : 東 6m 県道、南側道
用途指定等: 都市計画区域外
地域の概要: 中小工場、一般住宅、店舗等が混在する地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 1,543,632円
課税面積 144.13㎡ (1㎡当り 10,710円)
物件2 : 1,813,738円
課税面積 154.86㎡ (1㎡当り 11,712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

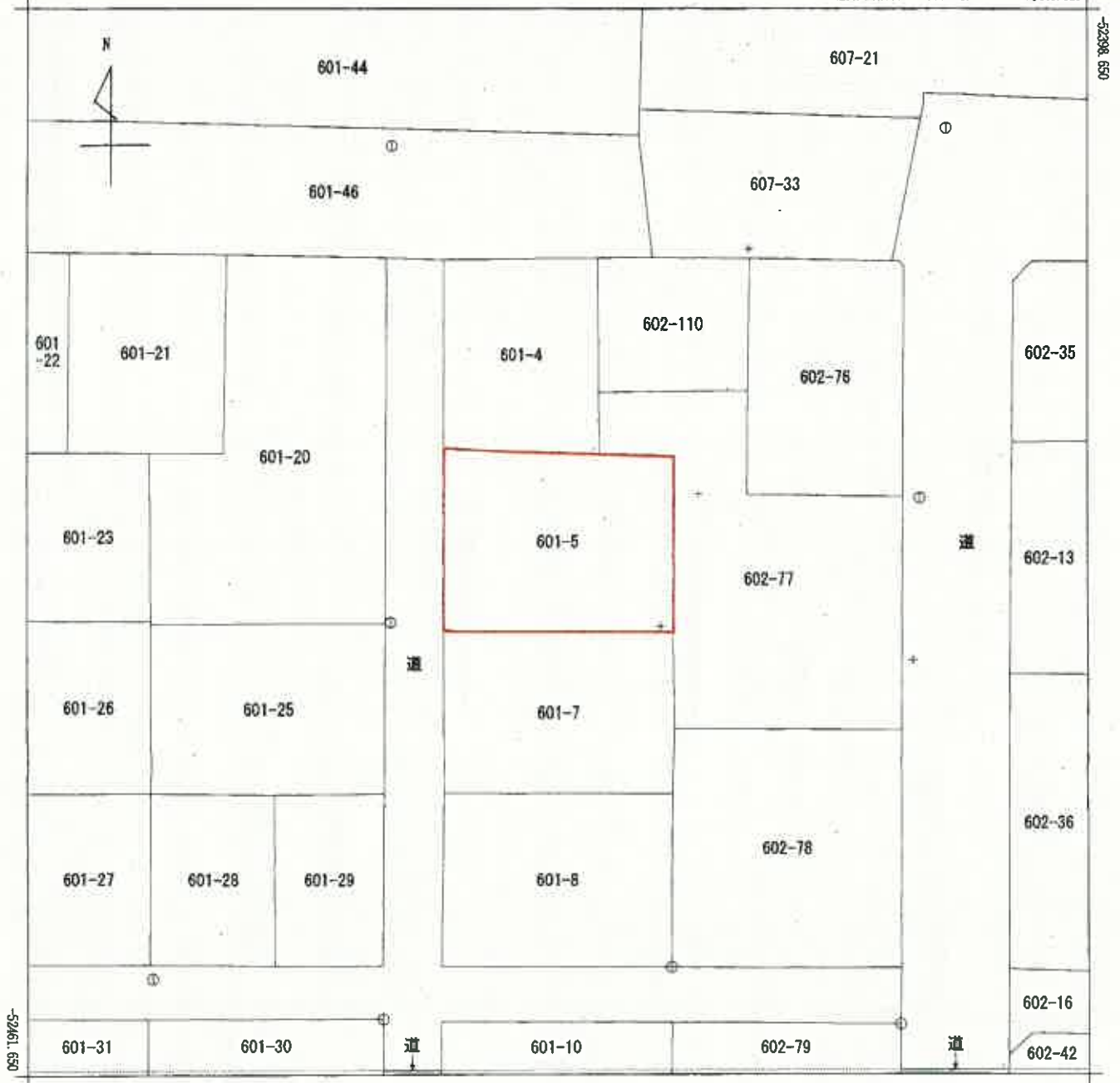


位置図

鹿島町全図 縮尺 1:10,000

(座標値種別：図上測定)

+73445.015



+73382.515

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

鹿島町古浦

請求部	所在	松江市鹿島町古浦字濱					地番	601番5			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)	昭和63年5月			補記事項		

請求番号：26-1

(1/1)

公図写し 縮尺70%

公用

登記年月日：昭和59年5月17日

昭和59年5月17日登記

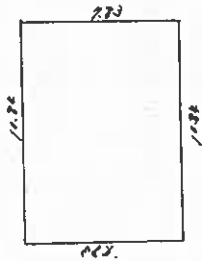
各階平面図

建築各階平面図

家屋番号 601~5

建物の所在 東京都豊島区荒川601番地5

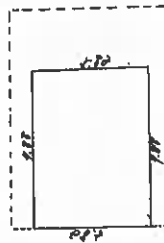
一階



$$10.84 \times 7.83 = 84.8792 \approx 84.88 \text{ m}^2$$

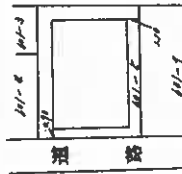
床面積

二階



$$7.88 \times 5.72 = 45.0616 \approx 45.06 \text{ m}^2$$

床面積



(日調第12)

(床面積)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

昭和59年4月30日作成

申請人

(日本地家屋調査士会連合会用紙)