

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 7 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

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 11 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 8 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 12 月 25 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 12 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 9 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 11 月 7 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)
8～11	3,058,000 2,446,400	一括	611,600	48,523	10,461
8	8,000				
9	1,200,000				
10	130,000				
11	1,720,000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|---------------------------------------|
| 8 | 所 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 番 | 993 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 29 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 番 | 1023 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 420.69 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 番 | 1055 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 429 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 松江市浜佐田町字角田 1023 番地 |
| | 家屋 番号 | 1023 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 134.40 平方メートル
2 階 46.53 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・瓦棒葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 138 平方メートル |



物 件 目 録

2 階 約 6 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 納屋・居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 5 . 7 2 平方メートル
2 階 3 0 . 4 4 平方メートル

符 号 3

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造波板葺平家建

床 面 積 約 1 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

1 不動産の表示

【物件番号8～11】

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8～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 10, 11】

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

【物件番号8～10】

本件各土地及び物件10土地と隣地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

- | | | |
|----|-------|---------------------------------------|
| 8 | 所 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 番 | 993 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 29 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 番 | 1023 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 420.69 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 番 | 1055 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 429 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 松江市浜佐田町字角田 1023 番地 |
| | 家屋 番号 | 1023 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 134.40 平方メートル
2 階 46.53 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・瓦棒葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 138 平方メートル |

物 件 目 録

2 階 約 6 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 納屋・居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 5 . 7 2 平方メートル
2 階 3 0 . 4 4 平方メートル

符 号 3

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造波板葺平家建

床 面 積 約 1 6 平方メートル

令和6年(ケ)第 34号
令和7年 3月28日受理
令和7年 5月27日提出

現況調査報告書



(物件8、9、10、11)

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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 8 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 | 番 | 993番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 | 番 | 1023番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 420.69平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 | 番 | 1055番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 429平方メートル |



物 件 目 録

1 1 所 在 松江市浜佐田町字角田 1 0 2 3 番地

家屋 番号 1 0 2 3 番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 4 . 4 0 平方メートル
2 階 4 6 . 5 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 納屋・居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 5 . 7 2 平方メートル
2 階 3 0 . 4 4 平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	松江市浜佐田町1023番地 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)			
土地	物件 9			
現況地目	☒ 宅地(物件9) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 明確にはわからないが、概ね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(破産者A破産管財人B) ☐ 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)			
建物	物件 11			
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(主たる建物) ☐ 種類：居宅 ☒ 構造：木造瓦・瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階約138㎡、2階約62㎡ ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(附属建物) ☐ 種類：納屋・居宅 ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☐ 床面積：1階35.72㎡ 2階30.44㎡			
物件目録にない附属建物 ☐ 登記あり ☒ 未登記	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造波板葺 床面積：約16㎡			
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)	☒ 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
(3 枚目)

(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	松江市浜佐田町1023番地 付近 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)			
土地	物件 8、10			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 8) ☒ 山林 (物件 10) ☐ ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 不明 (ただし、概ね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 (破産者A破産管財人B) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件8雑種地を概ね雑種地の状態で占有している ☒ 上記の者が物件10山林を概ね山林の状態で占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 『占有者及び占有権原』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			
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ 登記あり ☐ ある (詳細は『目的外建物の概況』のとおり) ☐ 未登記			
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
(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 11 居宅 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■A (破産者) ☐		
占有状況	☐ 敷地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 居宅 (物件 11) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人 (■A (占有者) ■B (破産者A破産管財人)) 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	令和7年 1月 7日 (破産宣告時)		
最初の契約等	契約日	同上	
	期間	同上から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	同上から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 (破産者A破産管財人B) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ 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			
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
(5 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
■ B (破産者A破産管財人)	本件物件の所有者であったAは令和7年1月7日に破産宣告を受け、私が破産管財人をしています。 物件8ないし11について、まだ破産財団からの放棄はしていません。 現在物件11建物には、Aが引き続き居住していますが、建物管理のため居住を認めています。
■ A (元所有者) (破産者)	本件建物に住んでいます。 附属建物(未登記)は、50年くらい前に建てたものだと思います。 主である建物の1階縁側は30年くらい前に、2階洋室は25年くらい前に増築しました。 裏山(物件10山林)の切り立った上部から約5mから10mくらいが私の土地で、その先の隣地は神社の土地になります。境界ははっきりわかりません。 物件9宅地の東側境界には当方の井戸があり、この辺りだと思います(写真1の「境界付近」)。 物件9宅地内には、電柱と支柱があり、中国電力からいくらかもらっています(写真1)。 物件8雑種地がどれかお尋ねですがわかりません。 ただ、車庫(工作物)の付近の平地は私の土地です(写真2, 3)。西側の境界はこの辺りです(写真4の「境界付近」)。そこから西側あるいは山側は隣地の方の土地になります。 物件8雑種地、物件10山林、物件9宅地の境界について、正確なことはよくわかりません。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件土地の公図は不正確な図面で、本件土地及び周辺土地に参考となる地積測量図もなく、本件土地の正確な形状はわからない。

Aの陳述によれば、本件土地は、土地建物位置関係図のとおり、市道から約3m程度高い平地部分と市道と同じ高さの平地部分と居宅の裏手の山林部分がある。

高い平地は、物件11建物の主である建物と附属建物が建っており、建物のための宅地である。法務局備置きの建物図面で示されている土地形状はこの現況の高い平地の形状に概ね符合している。また、この平地部分は面積も概ね登記面積と一致するためこの部分が物件9宅地とみられる。

低い平地にはA所有の車庫（工作物）が建ち、周辺に若干の平地がある。Aの説明では他に所有土地はないので、この低い平地に物件8雑種地が含まれるのではないかと推定される。

物件8雑種地は、「993番1」として登記は存するが、公図上にその地番がない。一方公図には「993番」という土地がこの低い平地に相当する位置に存しているが、登記がない。

993番1の閉鎖登記によると、同土地は元は「993番地」だったものが、昭和34年12月に993番2土地に分筆された残地である。よって、公図上の「993番」はこの993番1を指すのではないかと推測される。

公図は正確ではないが概ねの位置関係がわかるところ、「993番」とある位置は、概ねこの低い平地の位置に相当する。ただ、物件8雑種地の登記面積はこの平地部分よりかなり少なく、その余は物件10山林がこの低い平地に含まれているのではないかとみられる。なお、いずれも境界は明確でない。

物件11建物の西側に山林部分がある。公図によれば、物件10山林は、物件9宅地に接し、周辺を包むような形で存しており、Aの説明とも符合する。物件10山林は、それに加えて先ほどの低い平地の一部が物件10山林と推定される。物件10山林の境界も明確にはわからないが、面積は概ね登記面積が存するとみられる。

土地建物位置関係図は、現況及びAの説明の元に作成したものである。

各土地の境界は土地が市道に接する部分を除き、明確にはわからない。

主である建物は経年による劣化がみられる。

(接道)

物件8ないし10土地は、幅員約3.7mの市道に接している。

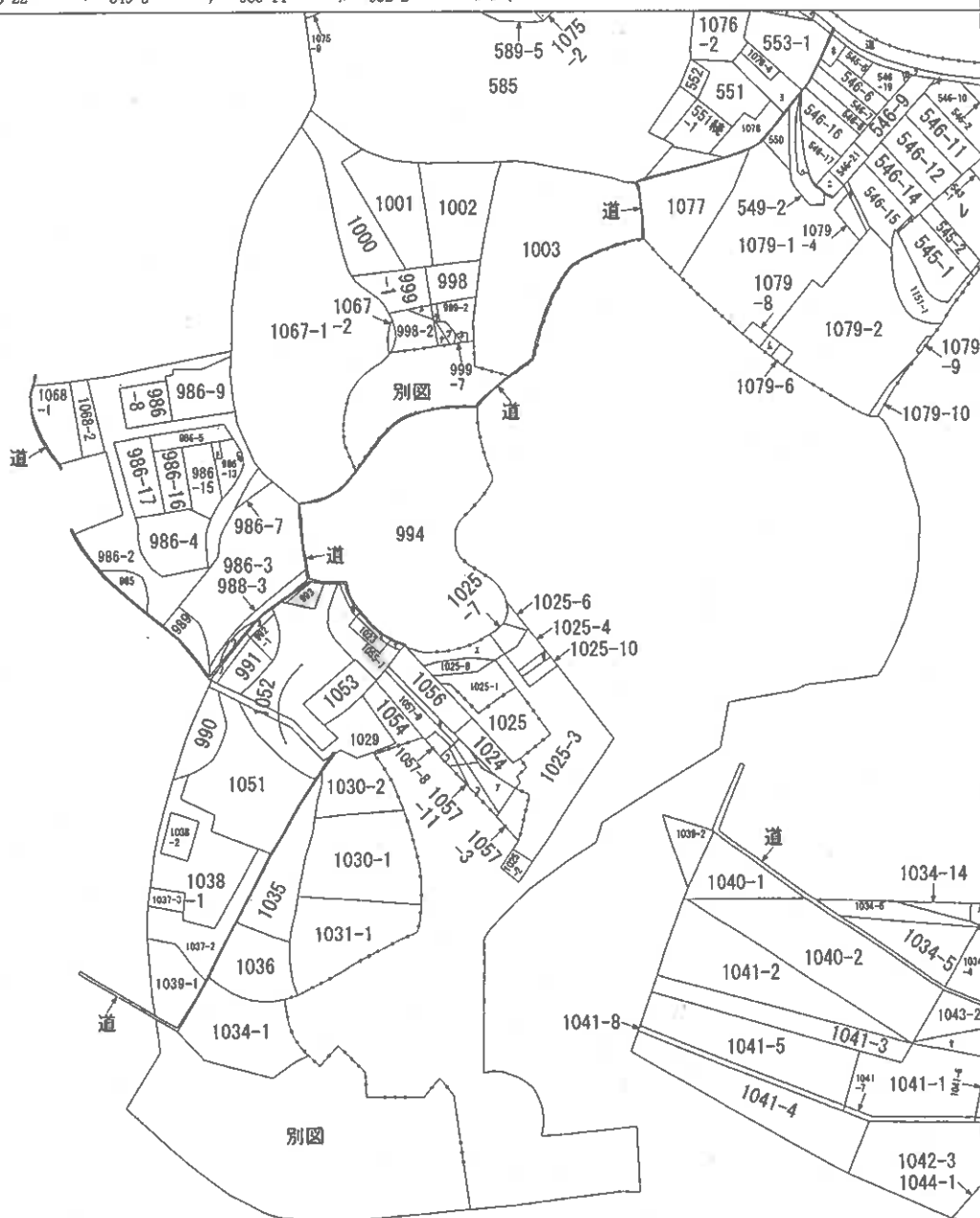
(注釈)

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。

(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
R7年3月31日(月) 9:55 ～10:30	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 14:45 ～15:00	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年4月30日(水) 9:50 ～11:00	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
R7年5月15日(木) 13:30 ～13:40	松江地方法務局	閉鎖登記簿謄本
(特記事項)		

1 546-13 2 546-20 3 546-4 4 553-2 5 986-18 6 998-1
 7 546-18 8 546-22 9 549-3 10 986-14 11 992-2 12 つづく



A B 浜佐田町
 浜佐田町

請求部	所在	松江市浜佐田町字角田				地番	1023番			
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		

縮小約70%
 (A3→A4に縮小)

ヲ 水
ワ 水
カ 1055-3
コ 1076-1
タ 1079-5
レ (544-1+544
-2)
ソ 1151-2
ツ 999-5
ネ 999-6
ナ 999-4
ラ 999-3
ム 1079-7
リ 988-2
ノ 991-1
オ 1034-10
ク 1041-9
ケ 1043-3
マ 1023-1
キ 1057-1
フ 1057-7
コ 1057-10
エ 1025-9
テ 1055-2
ア 1057-2
サ 1025-5
キ 1034-12
ユ 1034-7
フ 1034-11

登記年月日：昭和57年5月19日

昭和57年5月19日登記

建物平面図

各階平面図

1023

家屋番号

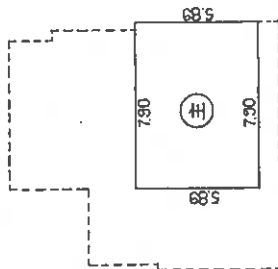
4037936

建物の所在
松江市大庄田町字大庄田1023

22

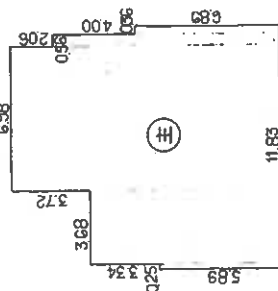
地図番号

2 階



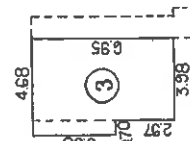
床面積
 $5.89 \times 7.90 = 46.5310$
床面積 46.53 (㎡)

1 階



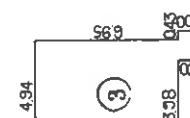
床面積
 $5.89 \times 0.25 = 1.4725$
 $9.23 \times 3.68 = 33.9664$
 $12.95 \times 6.98 = 90.3910$
 $10.89 \times 0.56 = 6.0984$
 $6.89 \times 0.36 = 2.4804$
合計 134.4087
床面積 134.40 (㎡)

2 階

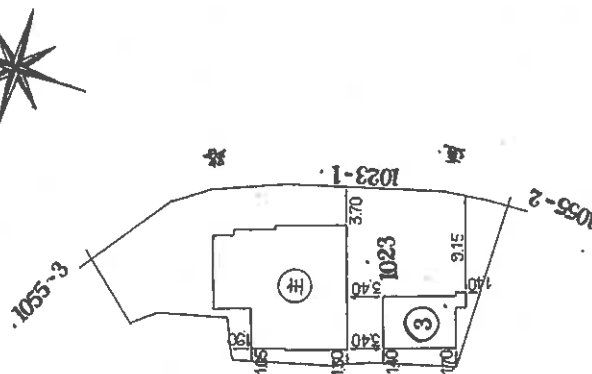


床面積
 $3.98 \times 0.70 = 2.7860$
 $6.95 \times 3.98 = 27.6610$
合計 30.4470
床面積 30.44 (㎡)

1 階



床面積
 $6.95 \times 4.94 = 34.3330$
 $1.00 \times 1.39 = 1.3900$
合計 35.7230
床面積 35.72 (㎡)



(北方向)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

5月12日(作製)

作製者
土井 剛志
大庄田

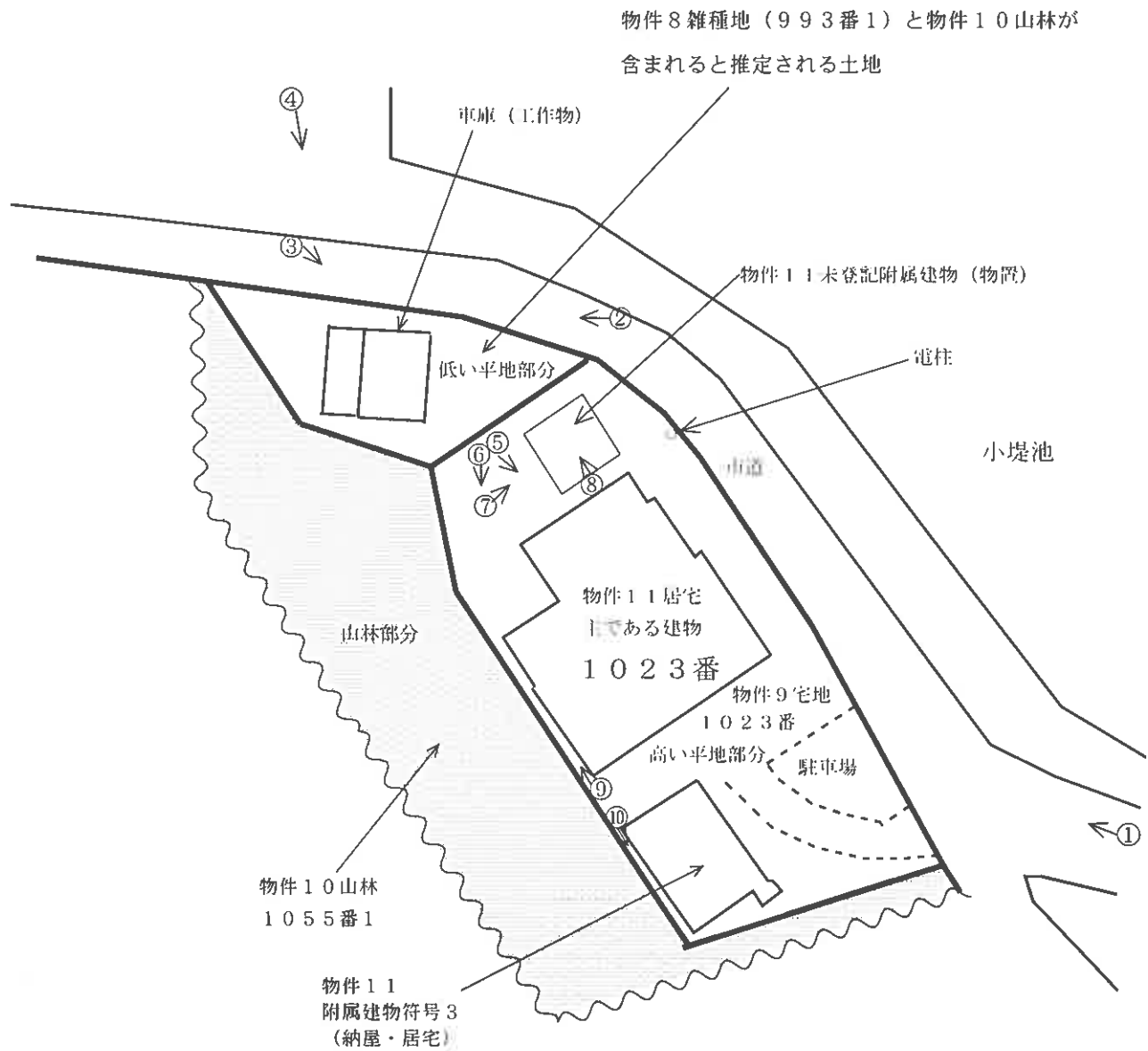
(日調地12)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

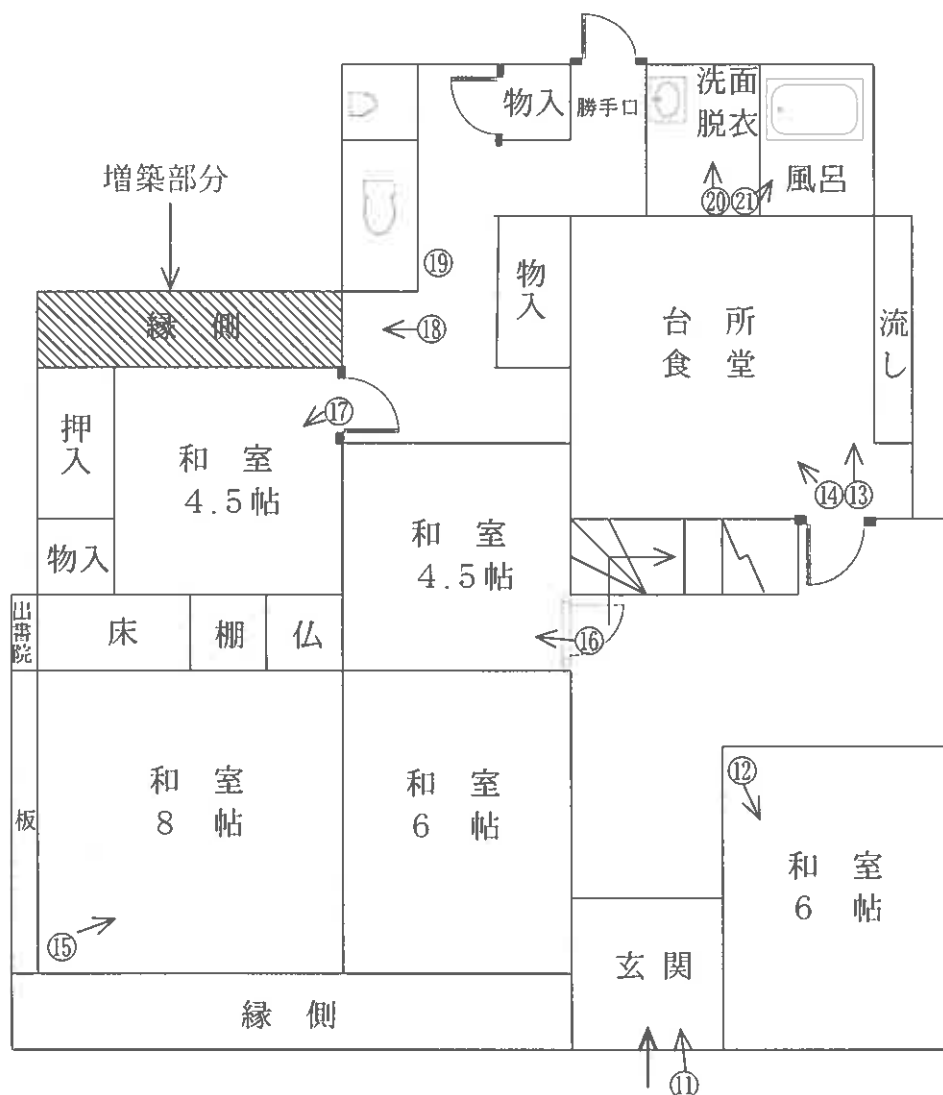
土地建物位置関係図（見取図）

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。

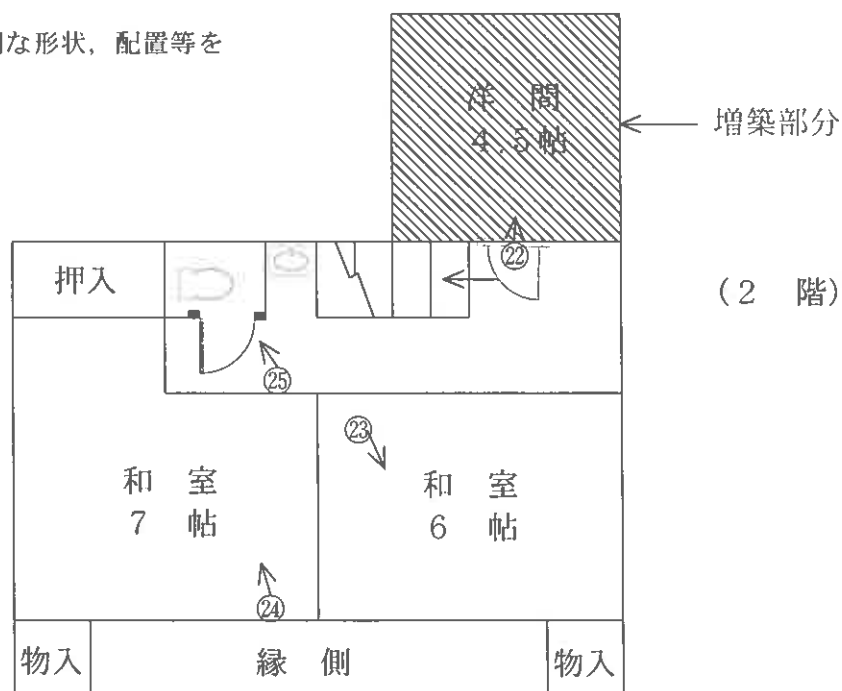
市道と接する部分を除き、各土地の境界は明確ではない。



建 物 間 取 図(見取図)物件11主である建物



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。

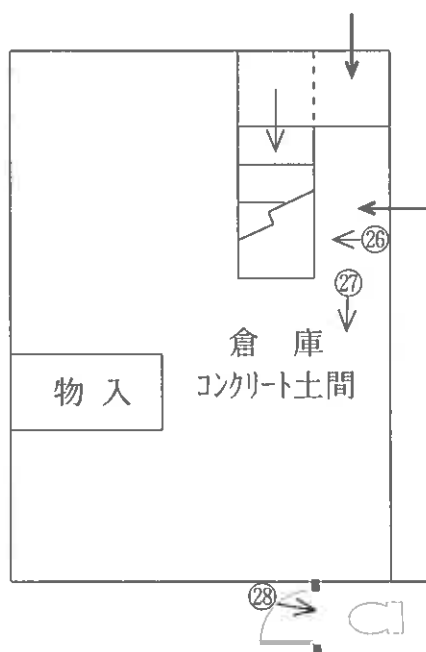


○=写真番号, 撮影位置

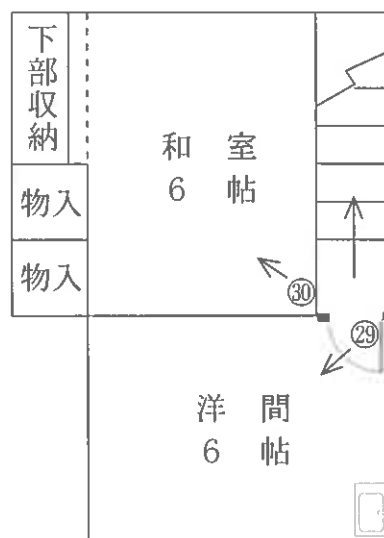
建 物 間 取 図(見取図)

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 1 1 建物 附属建物 符号 3

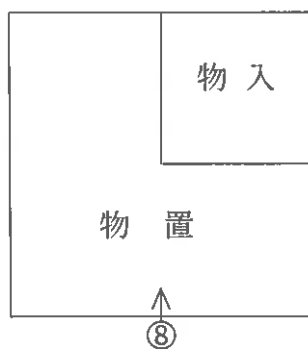


(1 階)



(2 階)

物件 1 1 建物 未登記附属建物



○=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



写真18

増築部分



写真19



写真20



写真21



写真22
増築部分



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30



令和6年(ケ)第34号
鑑第1250604号
鑑第1250605号

評 価 書 (補 充)

松江地方裁判所民事部 御中

令和7年7月7日

評価人不動産鑑定士 大野 豪俊

令和7年6月30日付評価書(鑑第1250604号及び鑑第1250605号)の評価額について、下記の通り補いたします。

記

発行番号鑑第1250604号の物件8及び物件10と発行番号鑑第1250605号の物件9及び物件11を一括売却(物件8から物件11までの一括売却)する場合の評価額は、物件8及び物件10の評価額(一括価格)138,000円と物件9及び物件11の評価額(一括価格)2,920,000円の合計額の3,058,000円です。

以 上

令和7年6月30日
鑑第1250604号
令和6年(ケ)第34号
令和7年4月30日現地調査
令和7年6月17日評価

松江地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物件8・10)

評価人 不動産鑑定士

大野 豪俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金138,000円	
内 訳 価 格	
物件8（土地）	金8,000円
物件10（土地）	金130,000円

- ① 一括価格は、物件8と物件10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合計価格である。
- 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
8	所在地 地目 積	松江市浜佐田町字角田 993番1 雑種地 29m ²	左記に同じ
10	所在地 地目 積	松江市浜佐田町字角田 1055番1 山林 429m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
8・10	特記事項なし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件8・10)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「松江」駅の北西方約4.4km・道路距離		
付 近 の 状 況	松江市郊外にあって、既成住宅地域に近接する都市近郊林地地域である。 標高20m前後、やや急傾斜の自然林地が標準的画地である。		
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 その他規制等	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 地域森林計画対象民有林 土砂災害特別警戒区域(急傾斜) 土砂災害警戒区域(急傾斜)	
画 地 条 件	地積 形状 東西 南北 地勢 標高	物件8 物件10 不整形画地 約 15 m 約 50 m 一部平坦地を含むが大部分は北東向きやや急傾斜 20m前後	29㎡ 429㎡
接面道路の状況	道路種類 高 低 差 接面関係	北方 幅員約3.7m舗装市道(建築基準法第42条2項道路) 等高から5m以上高く接面 中間画地	
土地の利用状況等	土地は一部が駐車場等として利用されているものと推定されるが、大部分は雑木や竹などが自生する自然林である。 隣地は、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 ： 引込可 ガス配管： なし 下水道 ： 引込可 (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	※1 物件8と物件10土地は、大部分が雑木を中心とする山林であり、過去に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。 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。 ※2 物件8は、法務局備付の公図に該当地番の記載が無い。分筆の経緯や市役所備付の地番図、所有者の案内などから概ねの位置を把握したが、地積測量図など隣接地との境界を示すものも無く、地積や範囲が不明確なため、専門家による境界の確定のほか公図の訂正などが必要である。 ※3 物件8と物件10上に存すると推定される車庫は構造等から工作物と判断され、市場価値も認められないので、価格算定に際しては考慮外とした。		

特記事項	※4 前面道路は建築基準法第42条2項の適用を受けるが、物件8と物件10は山林等のため、当該要因による個別格差補正は不要と判断した。 ※5 現況山林の地上立木は雑木、竹などのため、市場価値無しと判断した。 ※6 松江市まちづくり文化財課での聞き取り調査により、物件8と物件10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。
-------------	---

第5 評価額算出の過程

物件8と物件10の評価額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	立 木 補 正 エ	占 有 減 価 オ	市場性 修正率 カ	競売市場 修 正 率 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
8	450	1.30	29.00	1.00	1.00	1.00	0.50	8,000円
10	450	1.30	429.00	1.00	1.00	1.00	0.50	130,000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。

地価調査 島根(林)-1

<物件8・10>

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 $a \times b \times c \times d \div e$
350円/㎡	$\frac{97.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{75}$	450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: 土 0 (必要なし 土 0 %)

◇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8・10>

平坦地を含む	1.30
相乗積	1.30

ウ 地積: 登記数量による

エ 立木補正率: 維持管理の状態、林齢、搬出費用などを考慮して判定した。

オ 占有減価: 必要なし

カ 市場性修正率: 修正の必要性なしと判断した。

キ 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 地価調査・標準価格〔島根(林)-1〕

所 在:松江市佐草町字一本松1099番(林地)
価 格:350,000円/10a
位 置:JR山陰本線「松江」駅から道路距離約5kmに位置する
価格時点:令和6年7月1日
地 積:5,064㎡
搬出方法:公道隣接
搬出用道路:2m市道
用途指定等:市街化調整区域・地域森林計画対象民有林
地域の概要:標高45m、約15度の東向傾斜の自然林地

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件8	2,639 円	(1㎡当たり	91 円)
課税面積	29.00	㎡	
物件10	8,151 円	(1㎡当たり	19 円)
課税面積	429.00	㎡	

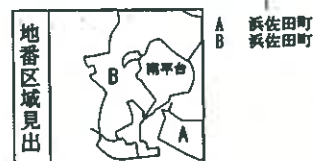
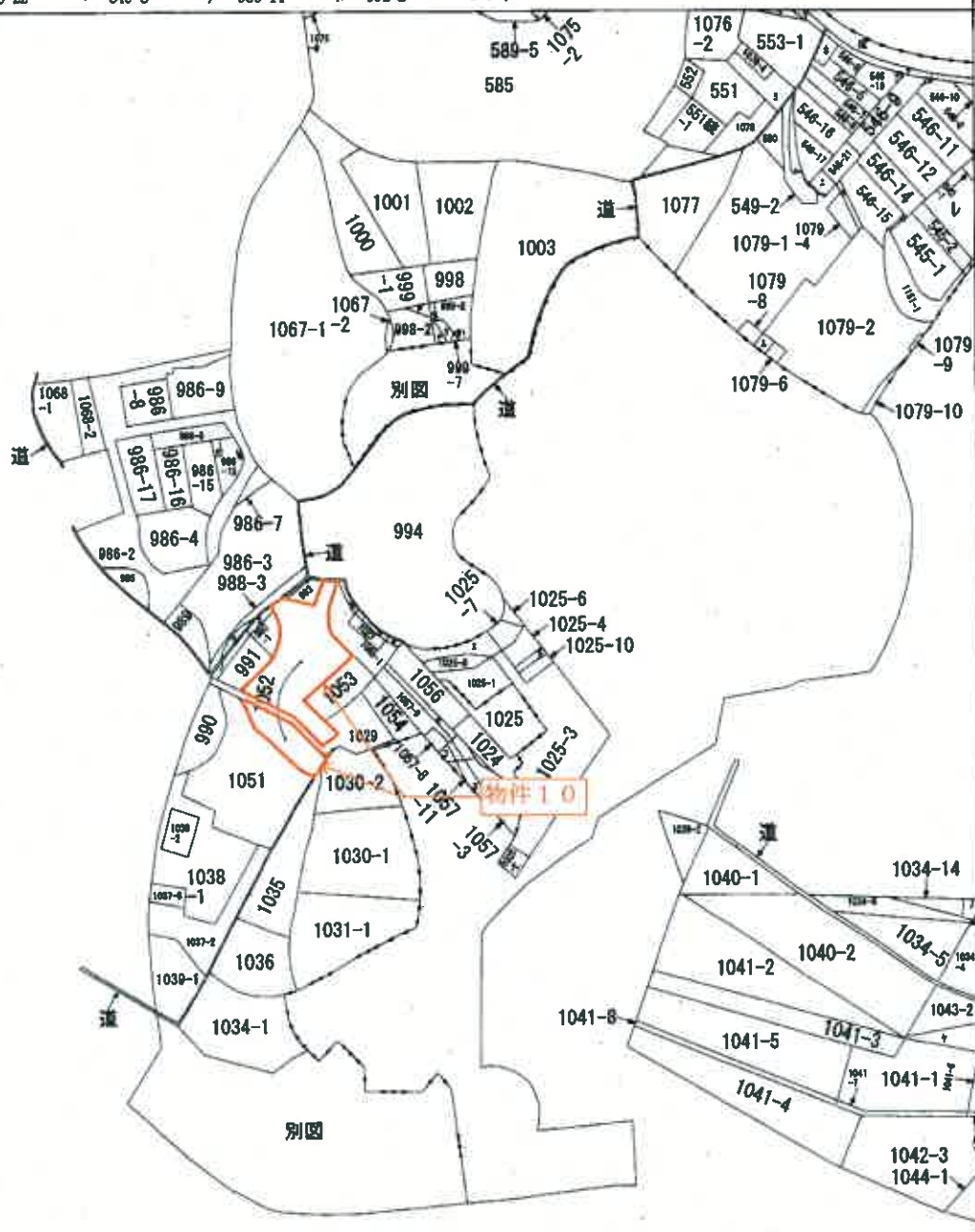
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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)



イ 546-13 ハ 546-20 ホ 546-4 ト 553-2 ニ 986-18 ヘ 998-1
 546-18 546-22 549-3 986-14 992-2 つづく



請求部	所在	松江市浜佐田町字角田				地番	1023番			
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					備考年月日(原図)			補記事項		

A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)

令和7年6月30日
鑑第1250605号
令和6年(ケ)第34号
令和7年4月30日現地調査
令和7年6月17日評価

松江地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物件9・11)

評価人 不動産鑑定士

大野 豪俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,920,000円	
内 訳 価 格	
物件9(土地)	金1,200,000円
物件11(建物)	金1,720,000円

- ① 一括価格は、物件9及び物件11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合計価格である。
- 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9の内訳価格は、物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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
9	所在地 地目 地積	松江市浜佐田町字角田 1023番 宅地 420.69㎡	左記に同じ
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	松江市浜佐田町字角田1023番地 1023番 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 134.40㎡ 2階 46.53㎡ (附属建物) 3 納屋・居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 35.72㎡ 2階 30.44㎡	木造瓦・瓦棒葺2階建 1階 約138㎡ 2階 約62㎡ 木造瓦葺2階建 (未登記附属建物) 物置 木造波板葺平家建 約16㎡
番号	特記事項		
9・11	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9)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「松江」駅の北西方約4.4km・道路距離	
付 近 の 状 況	松江市の郊外にあつて、農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域である。標準的使用は、300㎡から500㎡程度の戸建住宅地である。	
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 その他規制等	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 土砂災害特別警戒区域(急傾斜) 土砂災害警戒区域(急傾斜)
画 地 条 件	地積 形状 間口 奥行 地勢	420.69㎡ ほぼ台形画地 約 60 m 約 30 m 概ね平坦であるが、画地内で高低差を有する。
接面道路の状況	道路種類 高 低 差 接面関係	北西方 幅員約3.7m舗装市道(建築基準法第42条2項道路) 等高から3m程度高く接面 中間画地
土地の利用状況等	物件9土地は、主に後記物件11建物の敷地として利用されている。 隣地は、山林等である。 発令外建物 あり(未登記附属建物・物置)	
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	※1 物件9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、土壤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壤汚染調査を行う必要がある。 ※2 物件9土地の前面市道は建築基準法第42条2項の適用を受けるため、敷地の一部を道路として提供する義務がある。 ※3 松江市まちづくり文化財課での聞き取り調査により、物件9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。	

2-1 建物の概況及び利用状況(物件 11)

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) 不詳 新築 経過年数 50年以上 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を概ね満了している 増築時期(登記) 昭和44年8月変更、増築 昭和57年5月増築
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : 瓦・瓦棒葺 外 壁 : 鉄板、モルタルリシン吹付仕上げ等 内 壁 : 合板、繊維壁等 天 井 : 竿縁天井、化粧石膏ボード等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 138.00㎡ 2階 62.00㎡ 延 200.00㎡
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	普通程度
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り
特記事項	※1 使用資材は普通程度であるが、築後50年以上経過しており、維持管理の状態にもやや劣るため、物理的・機能的減価が大きい建物である。 ※2 未登記附属建物の物置は、簡易かつ老朽化しているため、市場価値なしと判断した。

2-2 建物の概況及び利用状況(物件 11)

区 分	附属建物 符号3
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38年4月5日 新築 経過年数 約62年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を概ね満了している 増築時期(登記) 昭和55年2月変更、増築
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板張り等 内 壁 : 合板等 天 井 : あらわし等 床 : コンクリート土間、畳等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 35.72㎡ 2階 30.44㎡ 延 66.16㎡
現 況 用 途 等	現況用途 納屋・居宅 間取り 「現況調査報告書」の添付図面の通り
品 等	劣る
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、維持管理ともに劣り、設備の不足なども認められるため、市場価値は極めて低い建物であると判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9 (土地)

目的土地の建付地等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
9	19,500	0.54	420.69	0.90	3,987,000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。

地価調査 松江(県)-1

<物件9>

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 $a \times b \times c \times d \div e$
29,500円/㎡	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{149}$	19,500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: + 1 (方位 + 1 %)

◇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9>

道路提供義務	0.98
土砂災害の危険性	0.60
画地内高低差	0.92
相乗積	0.54

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 物件11(建物)

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
11主	186,000	200.00	0.021	781,000
11附3	96,000	66.16	0.015	95,000

計 876,000

ウ 現価率:

<物件11主である建物>

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
50 年	0 年	50 年

残価率	観察減価
3 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) \div 0.021$$

<物件11 附属建物符号3>

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
62 年	0 年	62 年

残価率	観察減価
3 %	50 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) \div 0.015$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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
9	3,987,000	50% 法定地上権	100% 物件11	1,994,000

イ 敷地利用権割合： 物件9土地について、物件11建物のための法定地上権が成立する場合に該当するものと判断し、地域的事実等も考慮した法定地上権割合として50%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
9	3,987,000	- 1,994,000	1.00	1.00	0.60	1,200,000
11	876,000	+ 1,994,000	1.00	1.00	0.60	1,720,000
一括価格(合計)						2,920,000

ウ 占有減価： 必要なし

エ 市場性修正率： 修正の必要性なしと判断した。

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 地価調査・標準価格〔松江(県)-1〕

所 在:松江市南平台385番90「南平台12-5」(宅地)

価 格:29,500円/㎡

位 置:JR山陰本線「松江」駅から道路距離約4kmに位置する

価格時点:令和6年7月1日

地 積:264㎡

供給処理施設: 水道・ガス・下水

接面街路:南西方7.5m市道に接面

用途指定等:市街化区域・第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地域の概要:中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件9	6,946,433 円	(1㎡当たり	16,512 円)
	課税面積	420.69 ㎡	
物件11	269,674 円	(1㎡当たり	5,074 円)
	課税面積	53.15 ㎡	
物件11	119,527 円	(1㎡当たり	1,807 円)
	課税面積	66.16 ㎡	
物件11	1,301,030 円	(1㎡当たり	10,182 円)
	課税面積	127.78 ㎡	

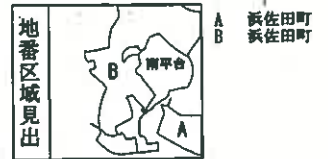
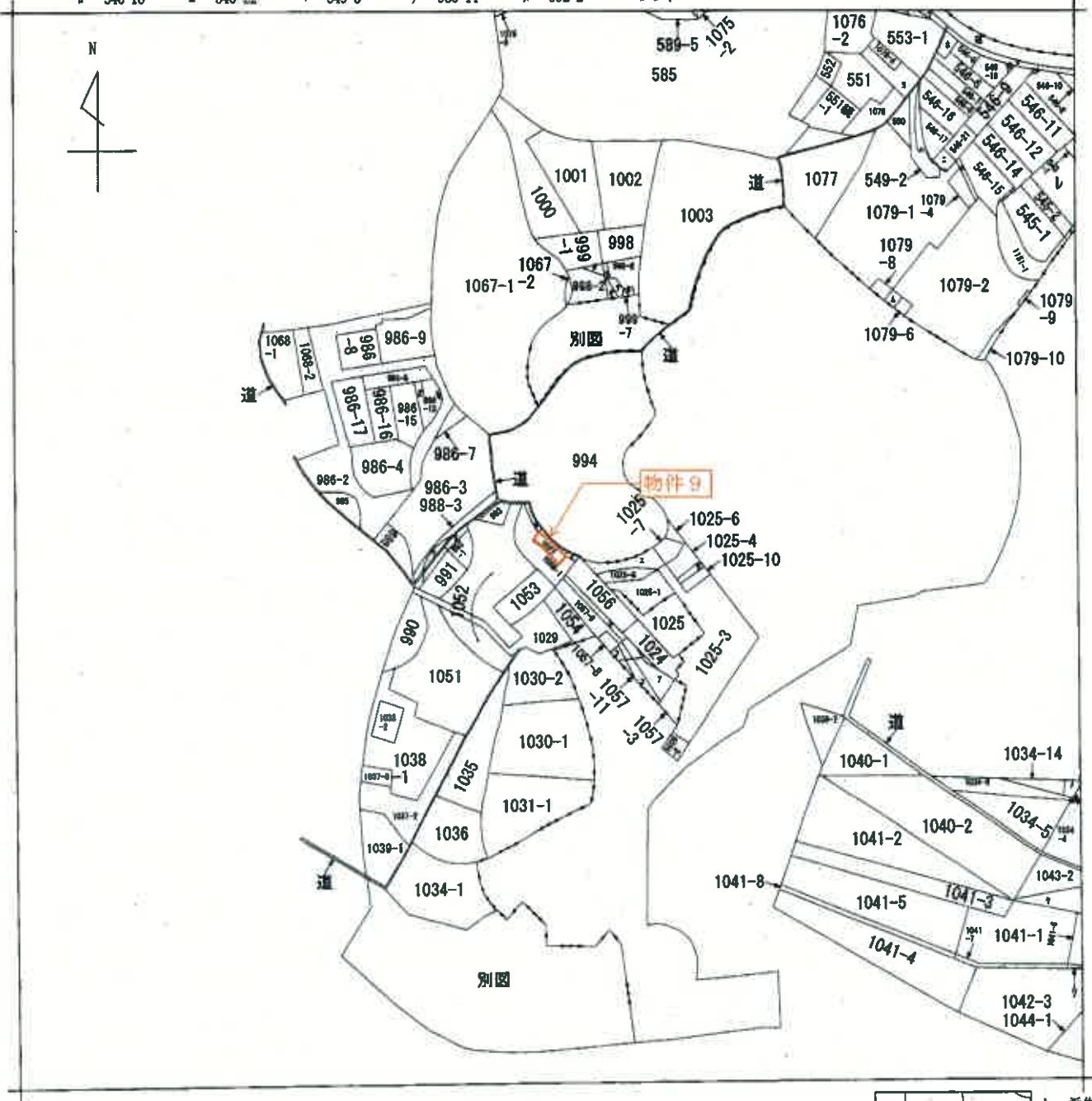
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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)



546-13 546-20 546-4 553-2 986-18 998-1
546-18 546-22 549-3 986-14 992-2 つづく



請求部	所在	松江市浜佐田町字角田				地番	1023番			
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					備考付年月日(原図)			補記事項		

A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)

登記年月日：昭和57年5月19日

昭和57年5月19日登記

各階平面図

1023

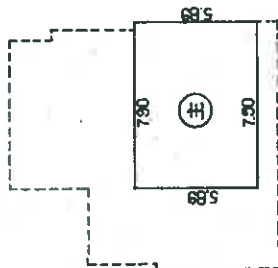
家屋番号

建物の所在 松江市松丘町第1023 4037936

22

22

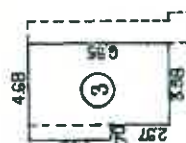
2階



床面積 5.89 x 7.90 = 46.53 (㎡)

床面積 46.53 (㎡)

2階



床面積 3.98 x 3.98 = 15.84 (㎡)

床面積 30.44 (㎡)

1階



床面積 5.89 x 0.25 = 1.4725 (㎡)

床面積 134.40 (㎡)

1階



床面積 6.98 x 4.94 = 34.3330 (㎡)

床面積 35.72 (㎡)

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

建物図面

A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率 70%)

これは、法務局備付の図面に記載されている図面の写しである。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。