

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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 19 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 8 年 2 月 26 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 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 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）
1～3, 7☆	1,620,000 1,296,000	一括	324,000	12,979	837
1	760,000				
2	220,000				
3	390,000				
7	250,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町 |
| | 地 | 番 | 4 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 4 3 9 平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町 |
| | 地 | 番 | 5 5 6 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 1 1 4 平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町 |
| | 地 | 番 | 5 9 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 8 5 7 平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 | 番 | 9 9 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 2 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 1 ～ 3, 7】

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 ～ 3】

転借人 C が占有している。農地法 3 条の許可を受けている。

賃借権

範 囲 全部

賃借人 公益財団法人しまね農業振興公社

期 限 令和 10 年 3 月 31 日まで

賃 料 年額 36,894 円

敷 金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

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 | 松江市浜佐田町 |
| | 地 | 番 | 4 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 4 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町 |
| | 地 | 番 | 5 5 6 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 1 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町 |
| | 地 | 番 | 5 9 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 8 5 7 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 | 番 | 9 9 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 2 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22日提出

現況調査報告書



(物件1、2、3、7)

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 | 松江市浜佐田町 |
| | 地 | 番 | 4 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 4 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町 |
| | 地 | 番 | 5 5 6 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 1 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町 |
| | 地 | 番 | 5 9 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 8 5 7 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 松江市浜佐田町字角田 |
| | 地 | 番 | 9 9 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 2 平方メートル |

(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680番地 付近		■住居表示なし		
土地	物件1、2、3				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ■田（物件1、2、3） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 土地位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ■その他の者（C） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が水田の状態で水稻を耕作して占有している ☐ ■「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	物件3土地の北側には盛土（約190㎡）があり、その余が水田となっている。				
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				
土地の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■土地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 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 1～3 土地 関係)			
占有等範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有等者 (人)		■公益財団法人しまね農業振興公社 (賃借人)	■C (転借人、占有者)
占有等状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■関係人 (■A (破産者) ■公益財団法人しまね農業振興公社 (賃借人) 担当者 ■C (転借人)) の陳述 / ■提示文書 (農用地利用集積計画) の要旨	
占有等権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有等開始時期		平成30年4月 1日	平成21年 3月 5日
最初の契約等	契約日	同上頃	同上頃
	期 間	平成30年4月 1日から 令和 5年3月31日まで	■平成21年 3月 5日から ■平成24年 3月 4日まで 3年間 ■最初はA, C間の直接賃貸借
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期 間	■令和 5年 4月 1日から ■令和10年 3月31日まで 5年間	■令和 5年 4月 1日から ■令和10年 3月31日まで 5年間
契約等当事者	貸主	■所有者 (破産者A破産管財人B)	■賃借人 (公益財団法人しまね農業振興公社)
	借主	■賃借人 (公益財団法人しまね農業振興公社)	■占有者 (転借人C)
賃料・支払時期		毎年 金36,894円 (毎年 未限り 当年分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎年 金36,894円 (毎年 未限り 当年分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特 約 等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他		賃料内訳 物件1土地 20,634円 物件2土地 6,660円 物件3土地 9,600円	同左
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

※占有等＝占有又は賃借

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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991番地 付近		■住居表示なし
土地	物件7		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件7） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地（畑）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	物件7土地の公図は不正確で、地積測量図もなく、他に土地形状等を示す図面はない。物件7土地は公図上、991番宅地の北東側に隣接しており、Aから指示のあった畑について位置関係は概ね一致していた。 土地位置関係図は、Aの陳述及び現地の平らな部分の土地の形状等から作成したものである。これによると登記面積も概ね一致している。 なお、正確な土地の形状、境界についてはわからない。		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産者)	本件土地は私の所有でしたが、破産宣告を受けたので、破産管財人Bの管理になります。 物件1ないし3土地は水田で、公益財団法人しまね農業振興公社に賃貸しています。また、同公社はさらにCに賃貸しており、現在Cが稲作をしています。 物件7土地は畑です。以前は私の父がビニールハウスを設置して耕作をしていましたが、今はその残骸があるだけで、何も耕作していない状態です。電柱がありますが、中国電力から使用料を若干もらっています。
■ C (転借人) (耕作者)	物件1ないし3土地を公益財団法人しまね農業振興公社から借りて、稲作をしています。
■ 松江市産業経済部 農政課農地係担当者	物件1ないし3土地は、所有者のAから同公社が賃借し、Cに転借しています。各賃料はいずれも同額です。公社がCから賃料を受領し、Aに支払いますが、あくまで公社は農業振興のため仲立ちをするものです。 契約更新の定めはありません。実際には新たに書類を作り替えますので、新たな契約をその都度交わすことになります。 Cの最初の賃貸借は平成21年3月5日から3年間で、この頃はまだ公社が事業していなかったためA、C間直接の賃貸借になっています。本件で公社が仲介による賃借を開始したのは平成30年4月1日からだと思います。 また、公社としては本件競売により今後の権利関係が不透明となるので、今年の秋の稲の刈り取り時期までに、Cと解約契約を結ぶ方向で調整する可能性があります。 ただ、本件土地を含む浜佐田地区の田は、今後10年間の浜佐田地域計画が決まっています。これは将来誰がどの田を作るかを計画して決めているものです。農業委員会としては、この計画に沿って買受適格証明書の発行審査をすることになると思われます。最終的にはその時点での農業委員会が判断することになりますが、買受適格証明書は、現在耕作されているCか、浜佐田地域計画で耕作者または耕作予定者として名前の出ている方々にしか発行できない可能性があると思います。
■ B (破産者A破産管財人)	本件土地は財団放棄はしていませんので、当職の管理にあると言えます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

物件1ないし3土地は、松江市浜佐田町680番地付近に点在する3筆の水田である。

抵当権設定日は令和6年3月22日付けであるため、3枚目記載の本件賃貸借に遅れている。

物件7土地は、物件1ないし3より離れた松江市浜佐田町991番地の北東側に隣接する畑である。

(接道)

物件1土地は、幅員約4.2mの市道に接している。

物件2土地は、幅員約4mの市道に接している。

物件3土地は、幅員約4mの市道に接している。

物件7土地は、幅員約3mの市道(992番2土地を含む。)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。

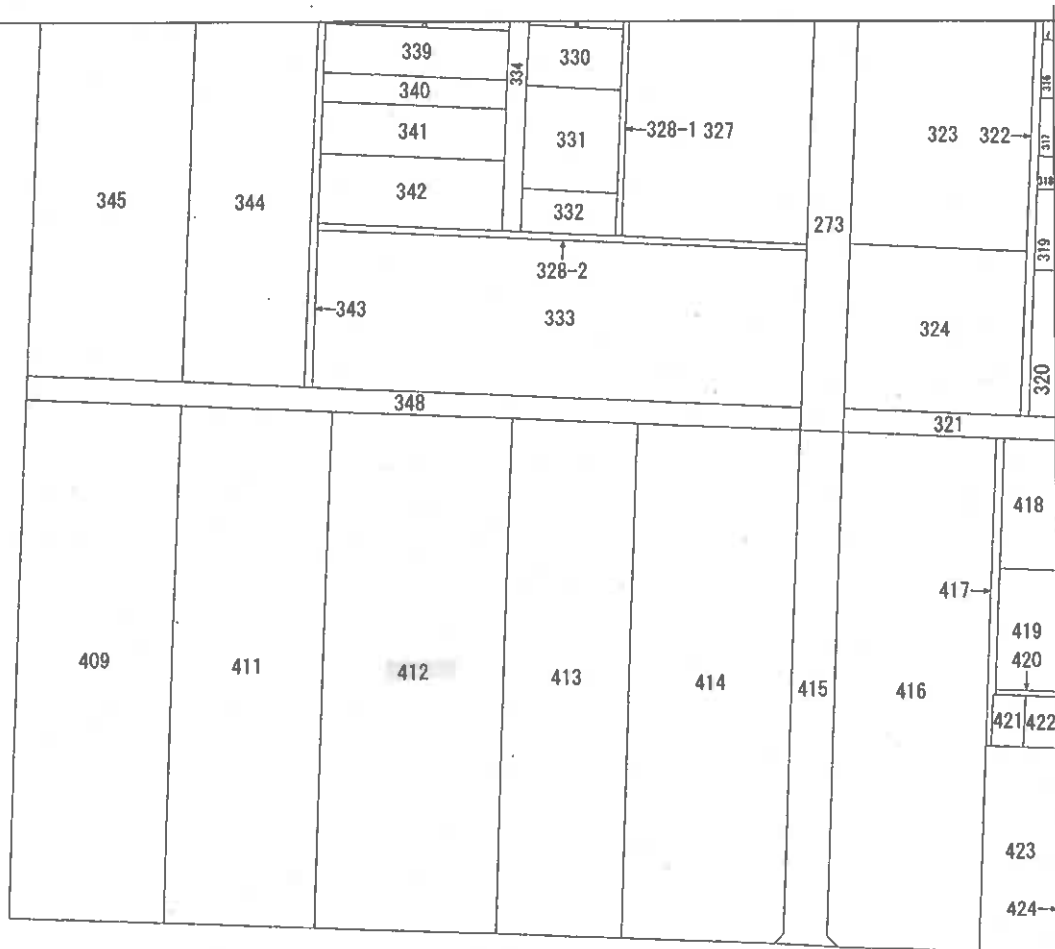
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R7年3月31日(月) 8:20 ～9:25	物件所在地(1)(物件1～3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同 日 9:45 ～9:55	物件所在地(1)(物件7)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同 日 14:35 ～14:45	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1日(火) 17:05 ～17:10	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3日(木) 10:30 ～10:40	携帯	電話(松江市産業経済部農政課農地係担当者)
同 日 14:30 ～14:35	携帯	電話(C)
R7年4月9日(水) 13:50 ～14:20	松江市役所	松江市産業経済部農政課農地係担当者面談
R7年4月30日(水) 11:00 ～11:30	物件所在地(2)(物件7)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談(A)
(特記事項)		

315
329

338



地番区域見出

浜佐田町

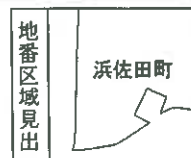
請求部	所在	松江市浜佐田町				地番	412番			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年12月22日			備付年月日(原図)		補記事項				

縮小約70%
(A3→A4に縮小)



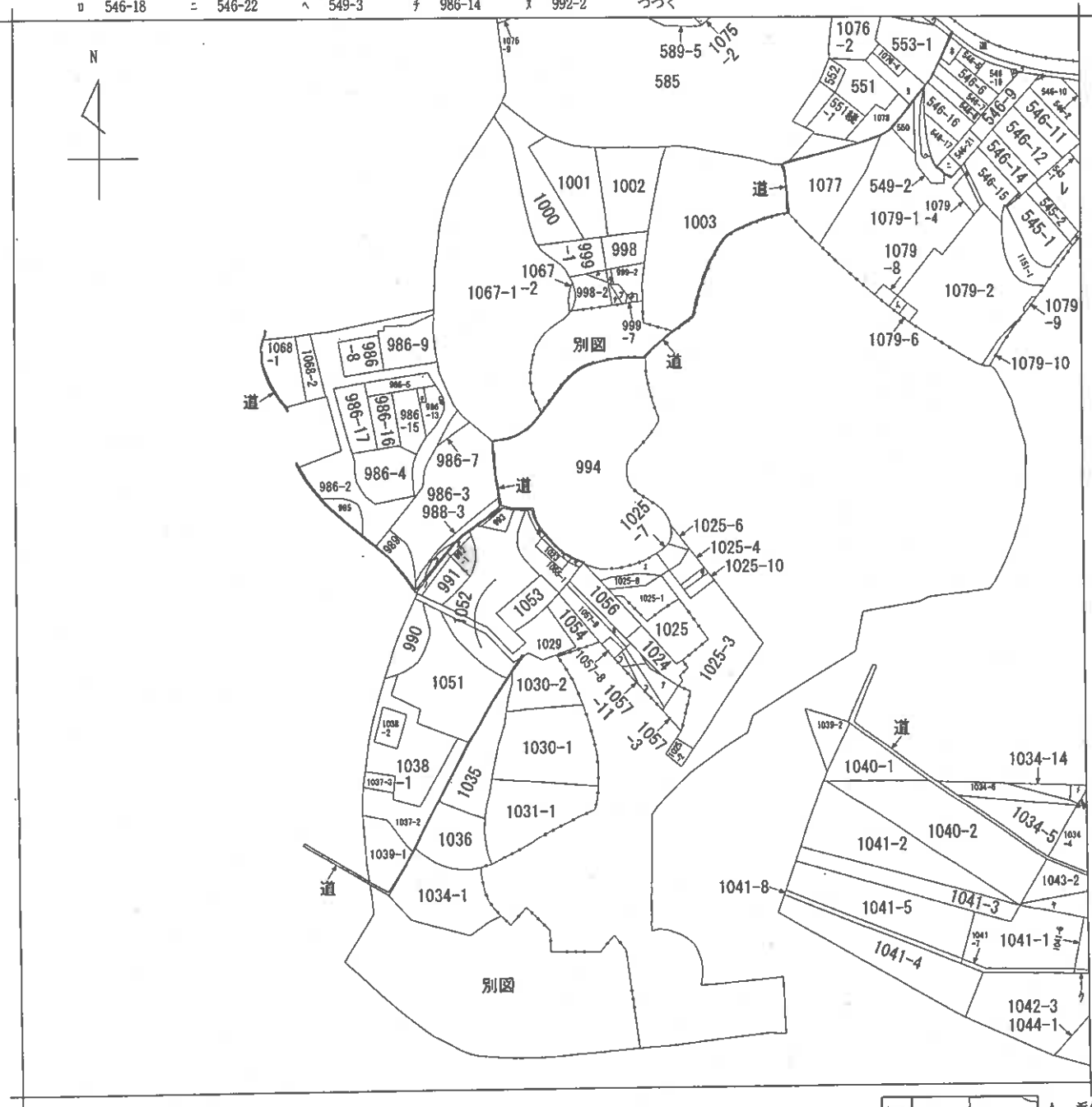
地番区域見出
浜佐田町

請求部分	所在	松江市浜佐田町				地番	556番			
出力尺	1/1000	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年12月22日			備付年月日(原図)		補記事項				



請 求 部 分	所 在 松江市浜佐田町				地 番 597番1				
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和52年12月22日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項	

イ 546-13 ハ 546-20 ホ 546-4 ト 553-2 リ 986-18 ル 998-1
 ロ 546-18 ヘ 546-22 ヘ 549-3 ナ 986-14 レ 992-2 ル 998-1



請求部	所在	松江市浜佐田町字角田				地番	1023番			
出力尺	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)

フ 水
ワ 水
ウ 1055-3
エ 1076-1
オ 1079-5
カ (544-1+544
キ -2)
ク 1151-2
コ 999-5
サ 999-6
シ 999-4
ス 999-3
ソ 1079-7
タ 988-2
チ 991-1
ツ 1034-10
テ 1041-9
ト 1043-3
ナ 1023-1
ネ 1057-1
ノ 1057-7
ハ 1057-10
ヘ 1025-9
セ 1055-2
ソ 1057-2
タ 1025-5
チ 1034-12
ツ 1034-7
テ 1034-11

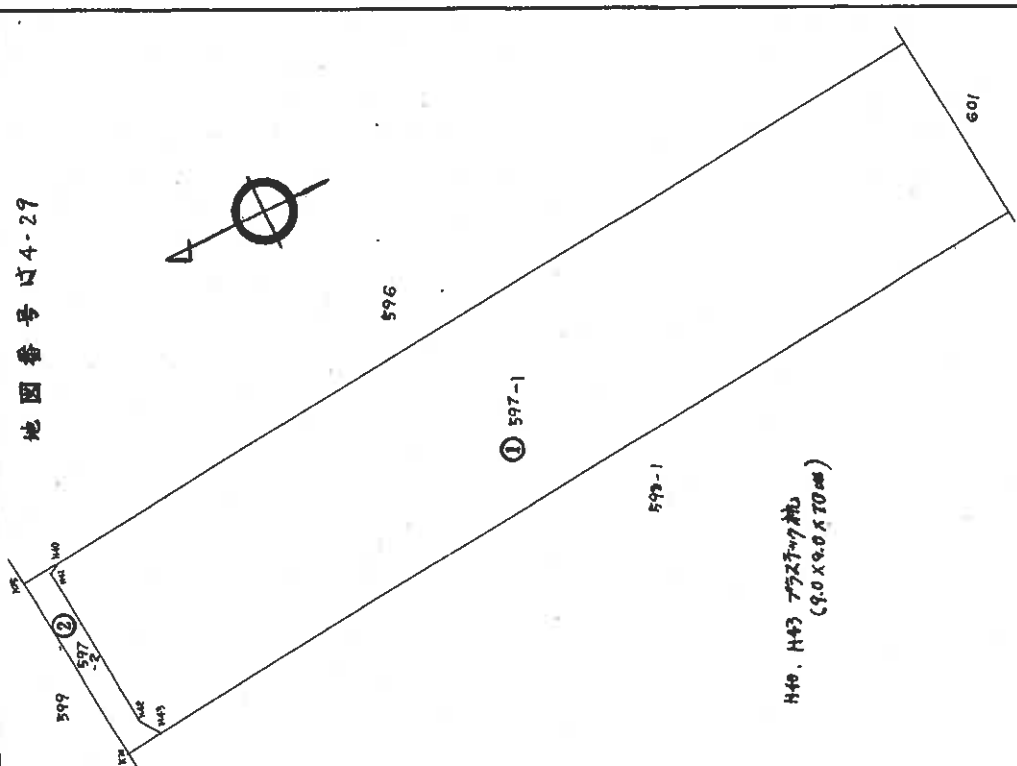
登記年月日：平成6年1月19日

S 平成6年1月19日登記 1-6
地積測量図

地積測量図	597-2-1-1
土地の所在	松江市 浜佐田町

1054455

地図番号は4-29



1909 -- 51.4967595 = 1857.5032405 m²

②求積

測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	延 量
K 25	-58257.141	78428.884	318843.470322	18.20
K 30	-58258.813	78407.889	-274181.723403	3.83
H 43	-58280.838	78407.880	-208896.222450	2.45
H 42	-58258.483	78408.802	71431.328822	18.50
H 41	-58258.727	78428.300	-111800.824800	1.28
H 40	-58280.876	78428.823	202811.784278	3.74
合 計			102.893518	
			51.4967595	

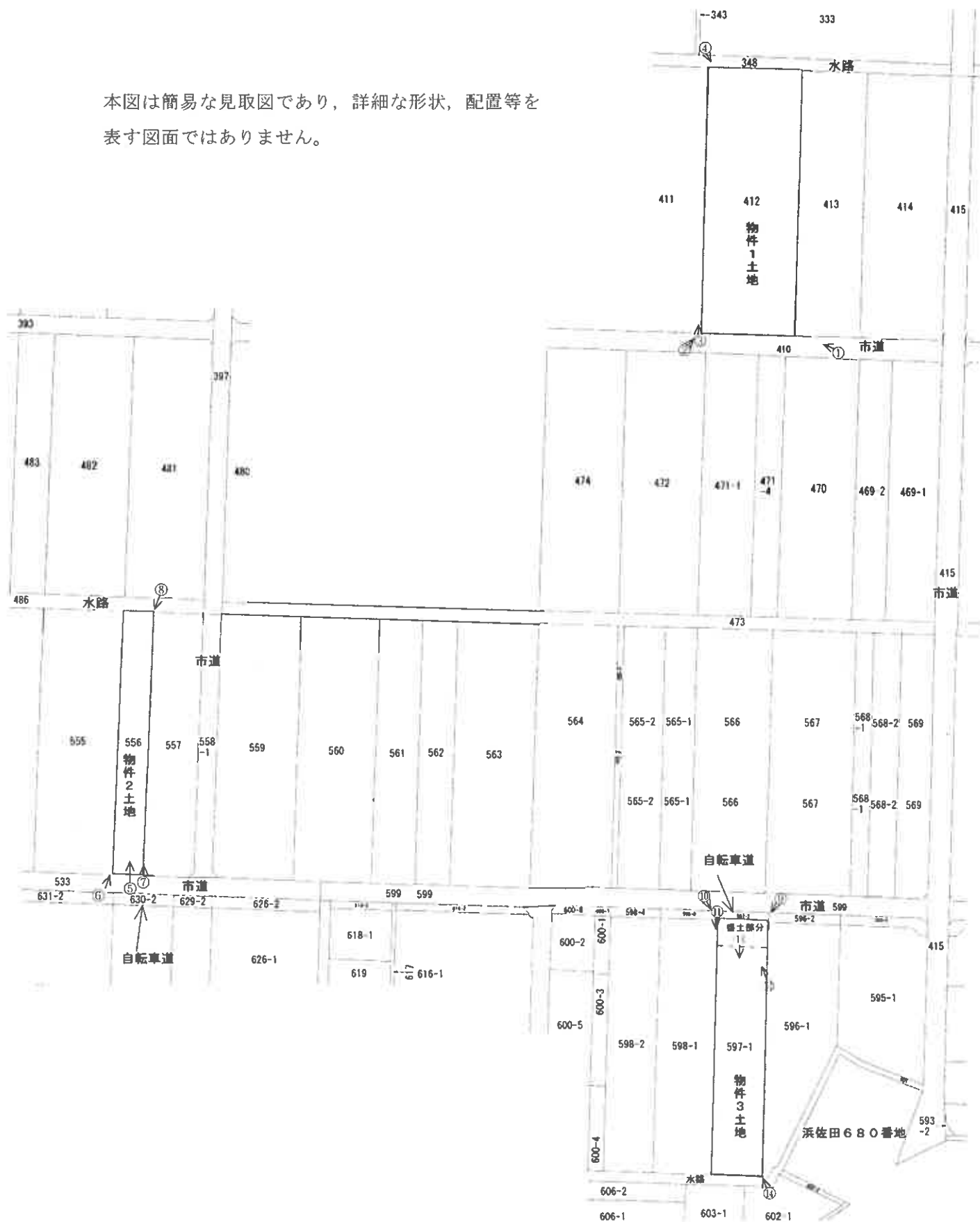
作製者	平成4年12月20日 (平成 年 月 日作製)	申請人	縮尺	1/500
-----	----------------------------	-----	----	-------

土地位置関係図（見取図）



物件 1 ～ 3 土地（田）

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。



↑ 写真撮影位置・方向
○ = 数字は写真番号

（ 14 枚目）

土地位置関係図（見取図）



物件7土地（畑）

物件7土地の形状、大きさは不明確である。

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。

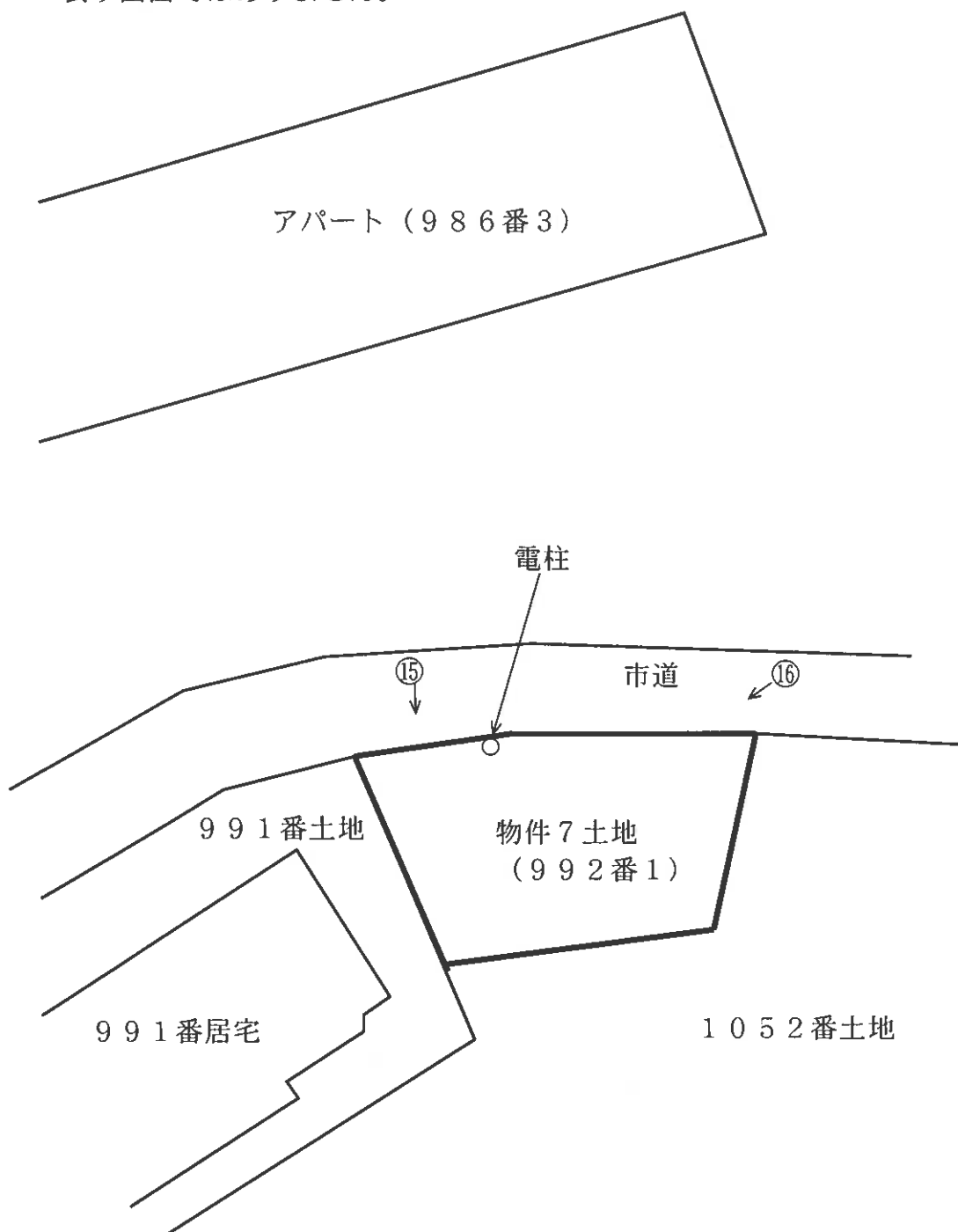


写真1



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



令和6年(ケ)第34号
鑑第1250602号
鑑第1250603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1250602号及び鑑第1250603号)の評価額について、下記の通り補充いたします。

記

発行番号鑑第1250602号の物件1、物件2及び物件3と発行番号鑑第1250603号の物件7を一括売却(物件1、物件2、物件3及び物件7の一括売却)する場合の評価額は、物件1、物件2及び物件3の評価額(一括価格)1,370,000円と物件7の評価額250,000円の合計額の1,620,000円です。

以 上

令和7年6月30日
鑑第1250602号
令和6年(ケ)第34号
令和7年5月14日現地調査
令和7年6月23日評価

松江地方裁判所民事部 御中

評価書
(物件1・2・3)

評価人 不動産鑑定士

大野 豪俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,370,000円	
物件1(土地)	金760,000円
物件2(土地)	金220,000円
物件3(土地)	金390,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件3まで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、瑕疵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 地 地 地	在 番 目 積 松江市浜佐田町 412番 田 3,439㎡	同 左
2	所 地 地 地	在 番 目 積 松江市浜佐田町 556番 田 1,114㎡	同 左
3	所 地 地 地	在 番 目 積 松江市浜佐田町 597番1 田 1,857㎡	同 左
番号	特記事項		
1・2・3	特になし		

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1)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「松江」駅の北西方約4.8km・道路距離 (別添位置図参照)		
付 近 の 状 況	松江市郊外に位置する土地改良済みの純農地地域であり、宅地化の影響はない。 標準的使用は、1,000㎡から5,000㎡規模の耕作田である。		
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 農地法 農振法 その他規制等	市街化調整区域 - 適用あり 農用地区域 農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の附 則第5条の規定によりなお従前の例によることができるとさ れた改正法による改正前の農業経営基盤強化促進法(以 下「旧法」という。)第18条第1項の規定により、農用地利用 集積計画を定めたので、旧法第19条の規定により告示し た農地である。	
画 地 条 件	地 形 積 状 間 口 奥 行 地 勢	物件1 3,439.00㎡ ほぼ長方形 約35m 約100m 概ね平坦	
接面道路の状況	道路種類 高 低 差	南側 幅員約4.2m舗装市道 0.7m程度低く接面	
土地の利用状況等	物件1は、耕作中の水田である。 隣地は、農地等 発令外建物 なし		
供給処理施設	上水道 : なし ガス配管 : なし 下水道 : なし		
特記事項	※1 閉鎖登記簿、過去の住宅地図などによる調査結果から、対象物件が有 害物質使用特定施設に該当する建物等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、農地については農薬に 由来する土壌汚染の可能性も否定できないため、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1は、公益財団法人しまね農業振興公社に賃貸されており、更に当 該法人が個人に転貸している。 占有期間、賃料等については、「現況調査報告書」に記載のとおりであ 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1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。		

土地の概況及び利用状況等(物件2)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「松江」駅の北西方約4.9km・道路距離 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	松江市郊外に位置する土地改良済みの純農地地域であり、宅地化の影響はない。 標準的使用は、1,000㎡から5,000㎡規模の耕作田である。	
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 農地法 農振法 その他規制等	市街化調整区域 - 適用あり 農用地区域 農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の附則第5条の規定によりなお従前の例によることができるとされた改正法による改正前の農業経営基盤強化促進法(以下「旧法」という。)第18条第1項の規定により、農用地利用集積計画を定めたので、旧法第19条の規定により告示した農地である。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	物件2 1,114.00㎡ ほぼ長方形 約10m 約100m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高 低 差	南側 幅員約4m(自転車道除く車道部分の幅員)舗装市道 0.7m程度低く接面
土地の利用状況等	物件2は、耕作中の水田である。 隣地は、農地等 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 : なし ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特記事項	※1 閉鎖登記簿、過去の住宅地図などによる調査結果から、対象物件が有害物質使用特定施設に該当する建物等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、農地については農薬に由来する土壌汚染の可能性も否定できないため、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2は、公益財団法人しまね農業振興公社に賃貸されており、更に当該法人が個人に転貸している。 占有期間、賃料等については、「現況調査報告書」に記載のとおりである。 ※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2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。	

土地の概況及び利用状況等(物件3)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「松江」駅の北西方約4.5km・道路距離 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	松江市郊外に位置する土地改良済みの純農地地域であり、宅地化の影響はない。 標準的使用は、1,000㎡から5,000㎡規模の耕作田である。	
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 農地法 農振法 その他規制等	市街化調整区域 - 適用あり 農用地区域 農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の附則第5条の規定によりなお従前の例によることができるとされた改正法による改正前の農業経営基盤強化促進法(以下「旧法」という。)第18条第1項の規定により、農用地利用集積計画を定めたので、旧法第19条の規定により告示した農地である。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	物件3 1,857.00㎡ ほぼ長方形 約20m 約93m 概ね平坦であるが、画地内高低差を有する
接面道路の状況	道路種類 高 低 差	北側 幅員約4m(自転車道除く車道部分の幅員)舗装市道 等高から0.7m程度低く接面
土地の利用状況等	物件3は全体の10%強が盛土された未利用地、その他の部分は田である。 盛土部分は現状では水田として利用できないため、管理状況に劣る田である。 隣地は、農地等 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 : なし ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特記事項	※1 閉鎖登記簿、過去の住宅地図などによる調査結果から、対象物件が有害物質使用特定施設に該当する建物等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、農地については農薬に由来する土壌汚染の可能性も否定できないため、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3は、公益財団法人しまね農業振興公社に賃貸されており、更に当該法人が個人に転貸している。 占有期間、賃料等については、「現況調査報告書」に記載のとおりである。 ※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3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1・2・3の評価額を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有 減価 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	700	1.00	3,439	0.90	0.70	0.50	760,000
2	700	0.90	1,114	0.90	0.70	0.50	220,000
3	700	0.95	1,857	0.90	0.70	0.50	390,000

ア 標準画地価格

農地については地価公示価格等の公的価格が設定されていないため、周辺取引事例等を検討のうえ、標準画地価格を700円と査定した。

イ 個別格差： 近隣地域の標準的な農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

<物件2>

形状	0.90
相乗積	0.90

<物件3>

管理状況	0.95
相乗積	0.95

ウ 地積：登記数量による

エ 占有減価： 抵当権に優先する賃貸借契約が存するため、▲10%の占有減価修正を行った。

オ 市場性修正率： 対象土地が存する地域は、農業経営基盤強化促進法の規定による地域計画が策定されている。

同法の規定により地域計画が策定されている地域では、「地域内の農業を担う者」が耕作予定者としてあらかじめ定められているため、買受適格証明書の発行もこれらの耕作予定者に限られる可能性が高い。

買受対象者が極めて限定される可能性がある農地のため、本件では▲30%の減価率を採用して市場性修正を行った。

カ 競売市場性修正率： 「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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額(令和6年度)

物件	1	385,168 円	(1㎡当たり	112 円)
		課税面積	3,439.00 ㎡	
物件	2	124,768 円	(1㎡当たり	112 円)
		課税面積	1,114.00 ㎡	
物件	3	207,984 円	(1㎡当たり	112 円)
		課税面積	1,857.00 ㎡	

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)



1 315
0 329

338

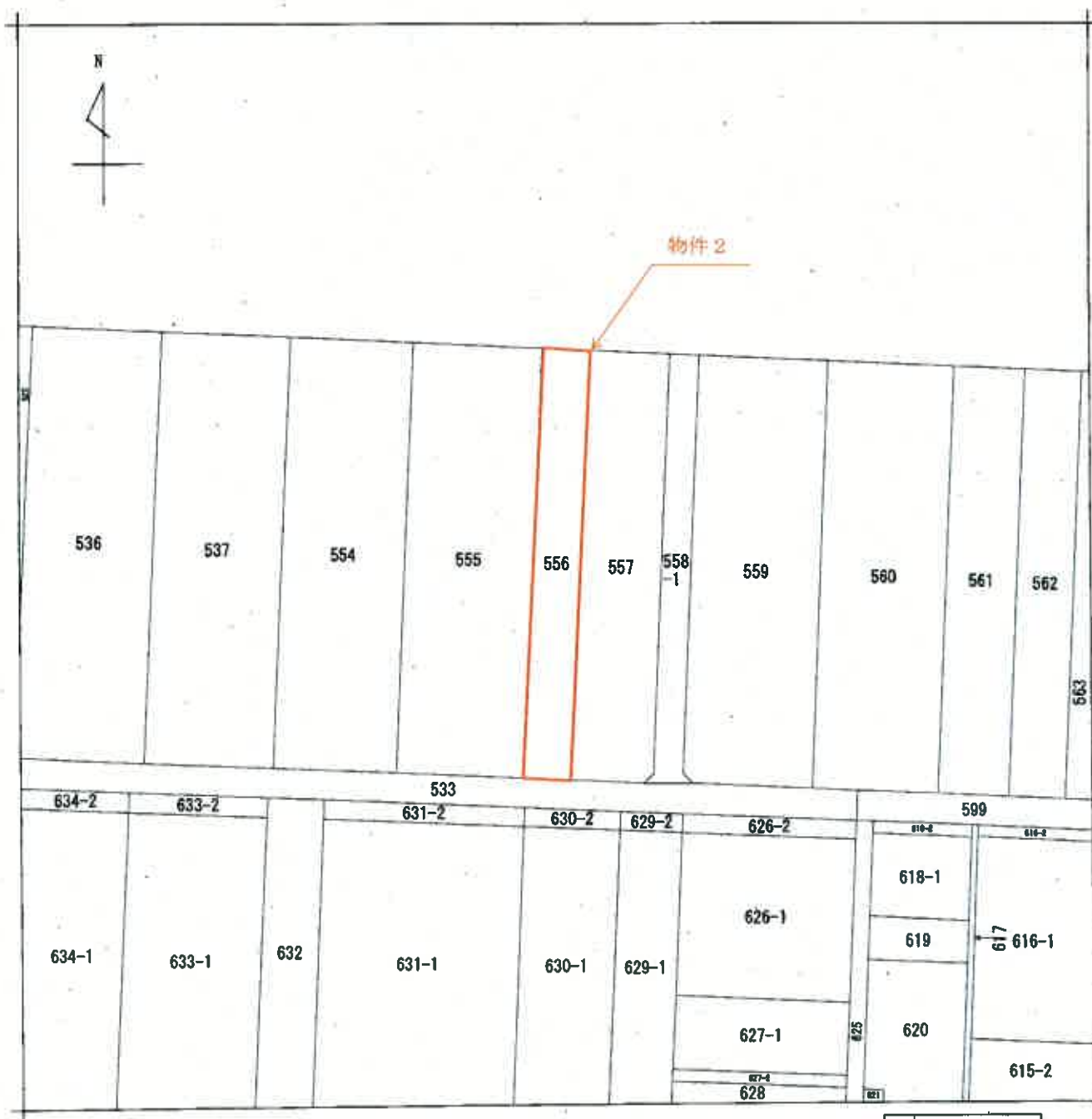


地番区域見出

浜佐田町

請求部	所在	松江市浜佐田町				地番	412番			
出力縮	力尺	1/1000	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年12月22日				備付年月日(原図)				補記事項	

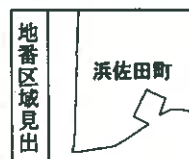
A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)



地番区域見出	
	浜佐田町

請求部	所在	松江市浜佐田町				地番	556番			
出力縮	1/1000	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年12月22日				備付年月日(原図)		補記事項			

A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)



請 求 部	所 在				松江市浜佐田町				地 番	597番1			
出 力	1/1000		精 度	座標系又は記号		分 類	地図に準ずる図面				種 類	土地改良所在図	
作 成 年 月 日	昭和52年12月22日					備 付 年 月 日 (原図)					補 事 記 項		

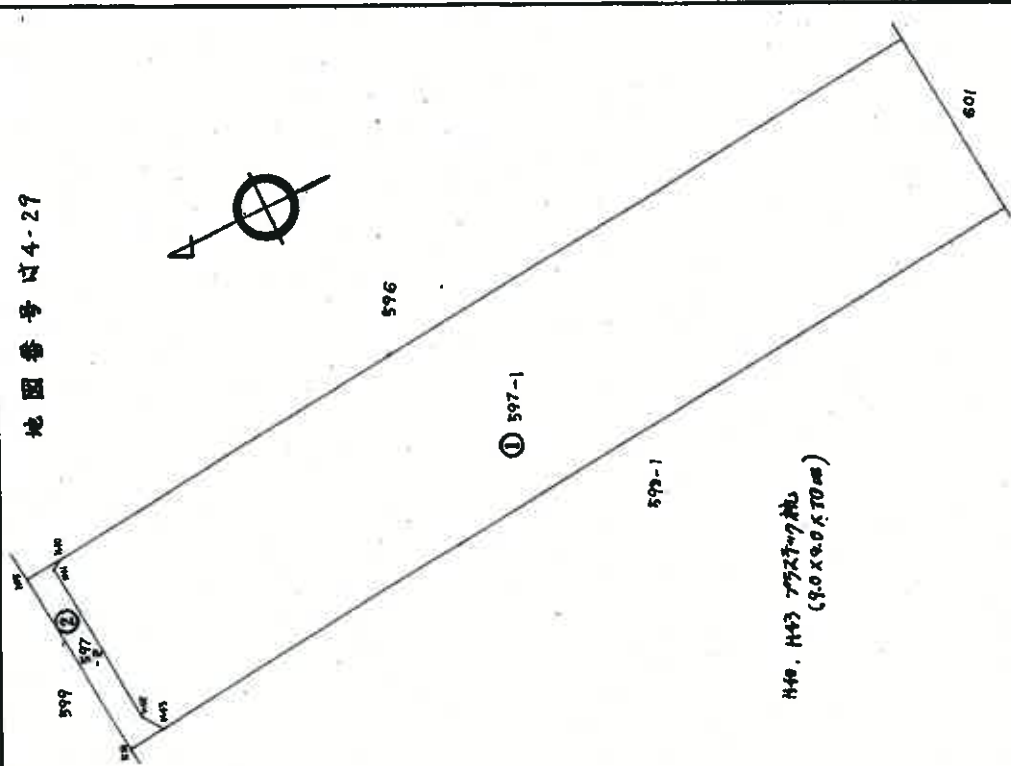
A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)

S 平成6年1月19日登記 1-6
地積測量図

地積図号	597-2, 1-1
土地の所在	松江南 流産田町

1054455

地図番号 4-29



縮尺	1/500
----	-------

$$1909 - 51.4967595 = 1857.5032405 \text{ m}^2$$

③求積

点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	面積
K.28	-88287.141	78428.894	918048.470322	18.20
K.30	-88288.812	78407.808	-274191.723402	3.23
K.43	-88280.838	78407.808	-208898.233400	2.48
K.42	-88280.483	78408.892	71431.328822	18.80
K.41	-88288.727	78428.300	-111800.824800	1.28
K.40	-88280.878	78428.812	202811.784278	3.74
合 計			102.903318	
			51.4967595	

計測. H43 77527.7m
(90 x 90 x 100 m)

作製者	
申請人	

A3からA4相当に縮小複写 (縮小率約70%)

令和7年6月30日
鑑第1250603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7)

評価人 不動産鑑定士

大野 豪俊

第1 評価額

物件7(土地)	金250,000円
---------	-----------

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
7	所在地 地番 地目 地積	松江市浜佐田町字角田 992番1 畑 82㎡	左記に同じ
番号	特記事項		
7	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7)

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宅地見込地地域である。 標準的使用は、100㎡から300㎡程度の現況畑である。	
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 その他	82.00㎡ ほぼ台形画地 約 15 m 約 6 m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	道路種類 高 低 差 接面関係	北方 幅員約3m舗装市道(建築基準法第42条2項道路) 約1mから1.5m高く接面 中間画地
土地の利用状況等	物件7土地は、長期未耕作の現況畑である。 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7土地は、長期間に亘り農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7土地の北方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が、物件7は現況が畑の宅地見込地のため、当該要因による個別格差補正は不要と判断した。 ※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7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7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	占有 減 価 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修 正 率 カ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
7	9,600	0.63	82.00	1.00	1.00	0.50	250,000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)3-2

<物件7>

公示価格等	時点修正	標準化 補正	地域格差	規準価格
a	b	c	d	$a \times b \times c \times d \div e$
12,700円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{132}$	9,600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7>

土砂災害の危険性	0.70
高低差	0.90
相乗積	0.63

ウ 地積: 登記数量による

エ 占有減価: 必要なし

オ 市場性修正率: 修正の必要性なしと判断した。

カ 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)3-2〕

所 在:松江市竹矢町字濱1935番(宅地見込地)
価 格:12,700円/㎡
位 置:JR山陰本線「東松江」駅から道路距離約1.1kmに位置する
価格時点:令和6年7月1日
地 積:1,024㎡
接面街路:南西方3m未舗装に接面
用途指定等:市街化区域・第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要:周辺で宅地化が進んでいる熟成度の高い地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件7	627,956 円	(1㎡当たり	7,658 円)
	課税面積	82.00 ㎡	

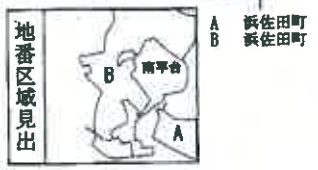
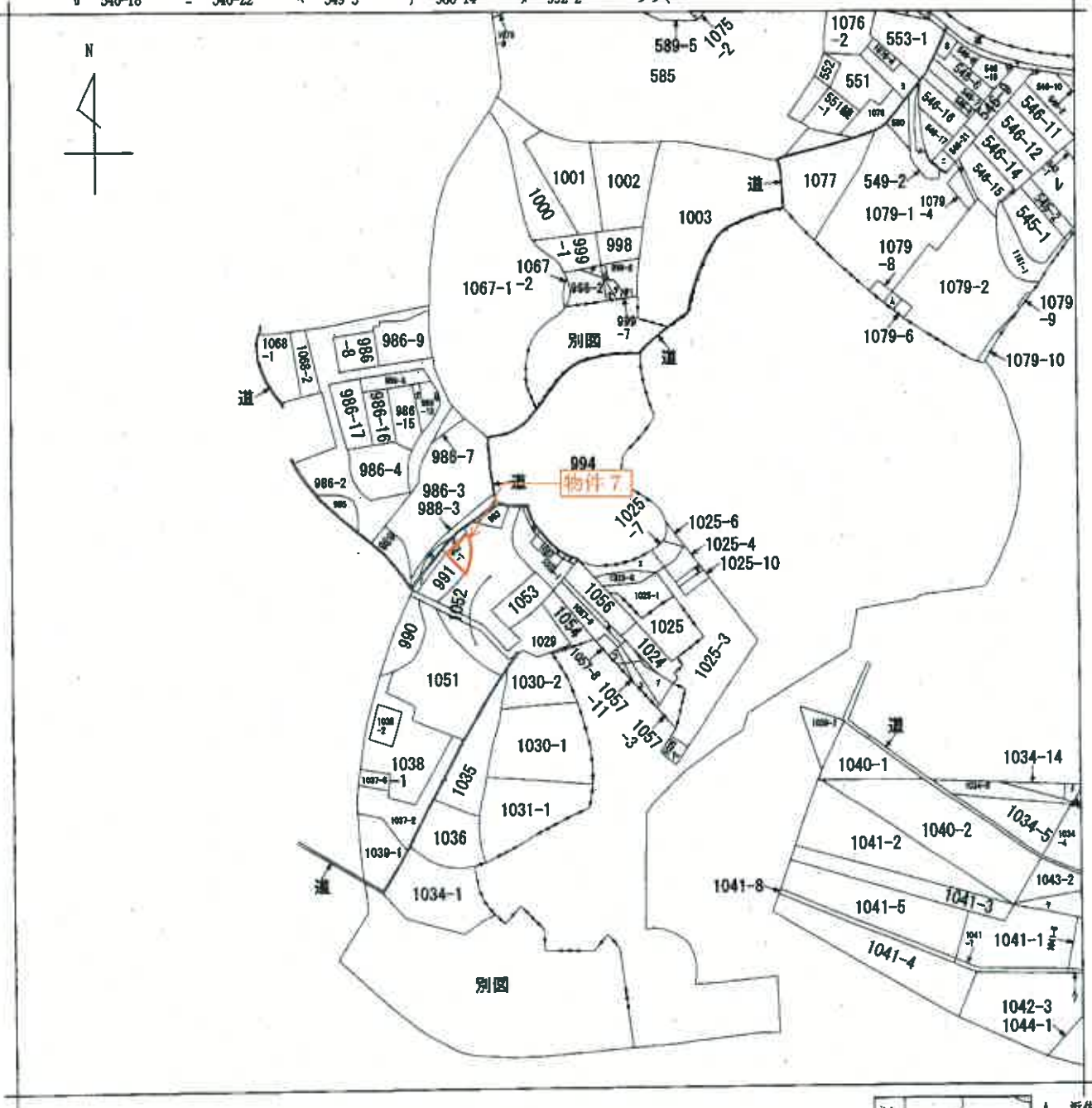
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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 テ 986-18 ナ 998-1
 0 546-18 ニ 546-22 ヘ 549-3 チ 986-14 セ 992-2 っつく



請求部	所在	松江市浜佐田町字角田				地番	1023番			
出力縮	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		

A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)