

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 角 森 孝 雄

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11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24日 午後 1時10分 場 所 松江地方裁判所浜田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月21日 午後 3時00分 場 所 松江地方裁判所浜田支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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21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	2,480,000 1,984,000	一括	496,000	34,293	0
1	850,000				
2	1,630,000				
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿足郡津和野町日原
地 番 80番1
地 目 宅地
地 積 221.73平方メートル
- 2 所 在 鹿足郡津和野町日原 80番地1
家屋 番号 80番1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 123.75平方メートル
2階 54.23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 角 森 孝 雄

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

【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 鹿足郡津和野町日原
地 番 80番1
地 目 宅地
地 積 221.73平方メートル
- 2 所 在 鹿足郡津和野町日原 80番地1
家屋 番号 80番1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 123.75平方メートル
2階 54.23平方メートル



令和6年(又)第 2号
令和6年11月25日受理
令和7年 / 月 23日提出

現況調査報告書



松江地方裁判所浜田支部

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 | 鹿足郡津和野町日原 |
| | 地 番 | 80番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿足郡津和野町日原 80番地1 |
| | 家屋 番号 | 80番1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.75平方メートル
2階 54.23平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿足郡津和野町日原80番地1 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)		
土地	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 checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地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			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 居宅 として占有している <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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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
■A (債務者兼所有者)	本件建物には、4年くらい前まで住んでいましたが、その後は空き家の状態で、誰も住んでいません。 本件建物内の荷物は、片づけられないので、買受人に処分いただくことになると思います。

(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)

本件建物には経年の劣化がみられる。

2階トイレ付近は登記の建物平面図と形状が異なるが、床面積に変更はない。

(接道)

本件土地は幅員約4mの町道に接している。

(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

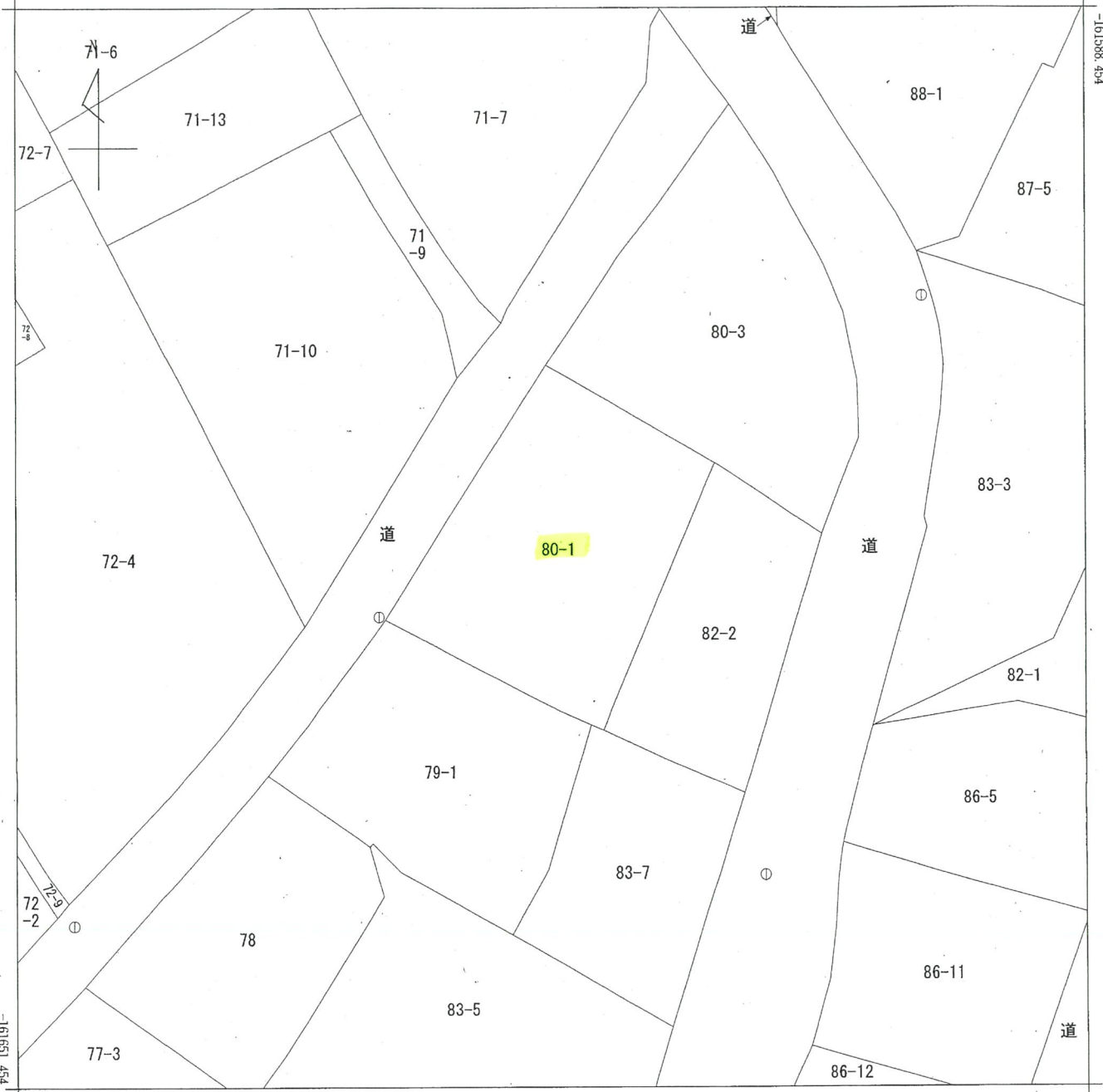
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R6年12月2日(月) 9:15 ~9:30	松江地方法務局益田支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同日 10:55 ~11:20	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同日 13:10 ~13:20	益田市遠田町	A方、不在
同日	執行官室	Aへ通知書(110円)
R6年12月9日(月) 12:35 ~12:40	執行官室	電話(A)
R6年12月23日(月) 11:20 ~11:45	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人, 立会人同行
(特記事項)		
R6年12月23日(月)	不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。	

(座標値種別：測量成果)

-29952.217

-161588.454



-161581.454

-30014.717

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	日原
--------	----

請求部分	所在	鹿足郡津和野町日原				地番	80番1			
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	平成15年10月			備付年月日(原図)	平成17年1月11日			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和53年7月12日

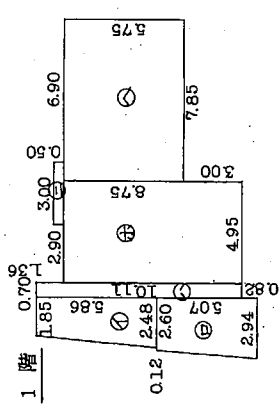
建築物平面図

各階平面図

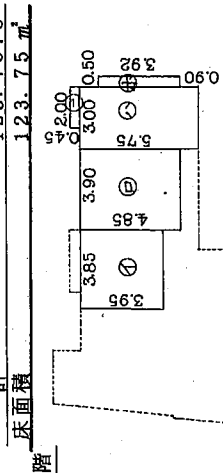
家屋番号 80番1

建物の所在 東京都荒川区日原字高平80番地1

昭和53年7月12日登記

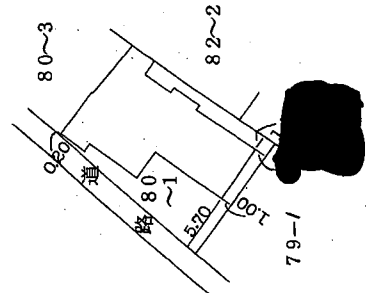


- 1階求積
- ① $1.85 \times 2.48 = 4.60$
 - ② $2.60 \times 2.94 = 7.64$
 - ③ $2.94 \times 4.95 = 14.65$
 - ④ $7.85 \times 9.20 = 72.22$
 - ⑤ $0.12 \times 2.48 = 0.30$
 - ⑥ $0.12 \times 2.60 = 0.31$
 - ⑦ $0.12 \times 2.94 = 0.35$
 - ⑧ $0.12 \times 4.95 = 0.60$
 - ⑨ $0.12 \times 7.85 = 0.94$
 - ⑩ $0.12 \times 9.20 = 1.10$
 - 計 123.7578



- 2階求積
- ① $3.95 \times 3.85 = 15.2075$
 - ② $4.85 \times 3.90 = 18.9150$
 - ③ $5.75 \times 3.00 = 17.2500$
 - ④ $0.45 \times 2.00 = 0.9000$
 - ⑤ $3.92 \times 0.50 = 1.9600$
 - 計 54.2325

床面積 54.23㎡



(目録表12)

申請人	縮尺	1/500
申請人	縮尺	1/250

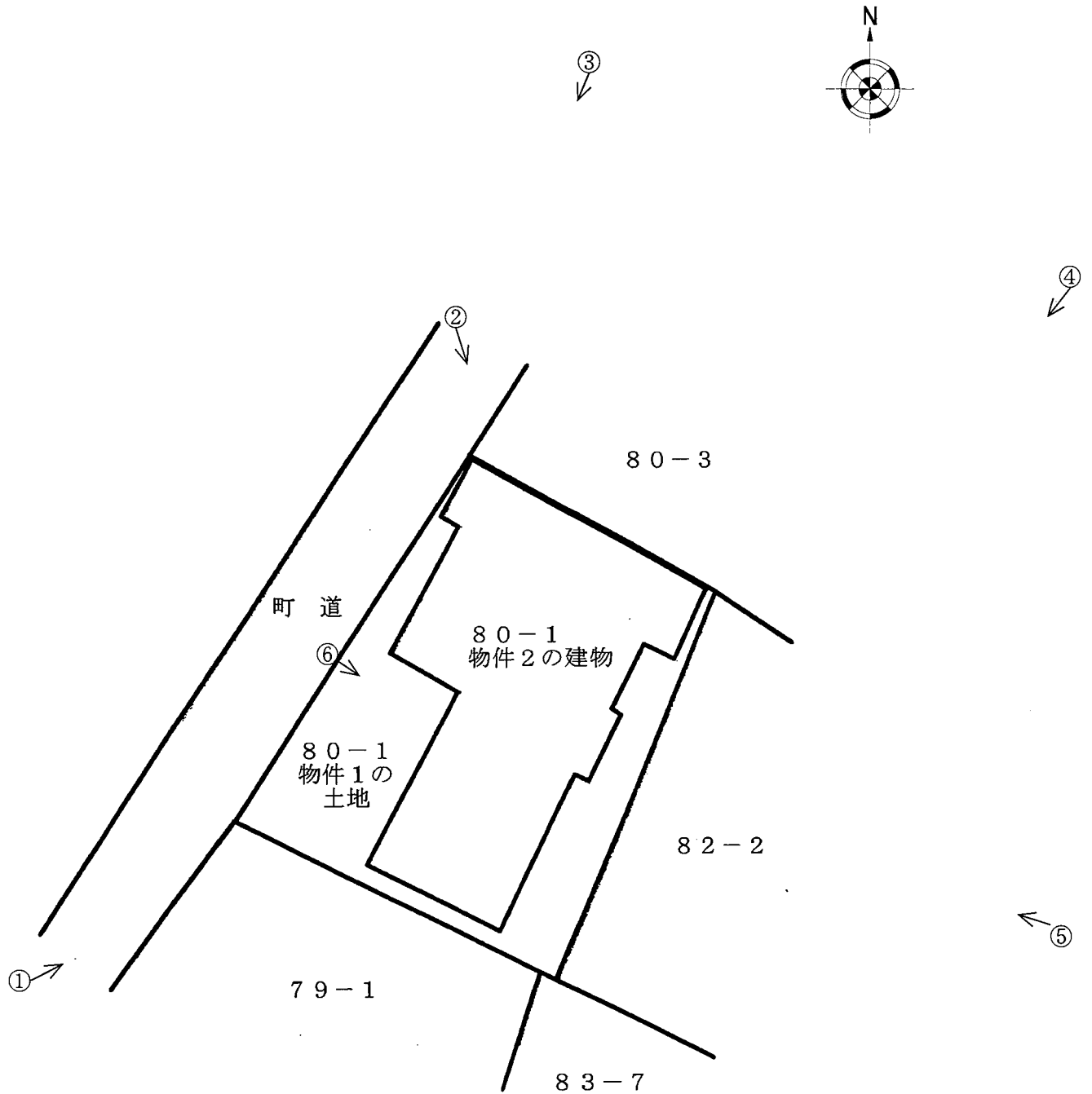
作製者	縮尺	1/250
家屋調査士	縮尺	1/250

(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）

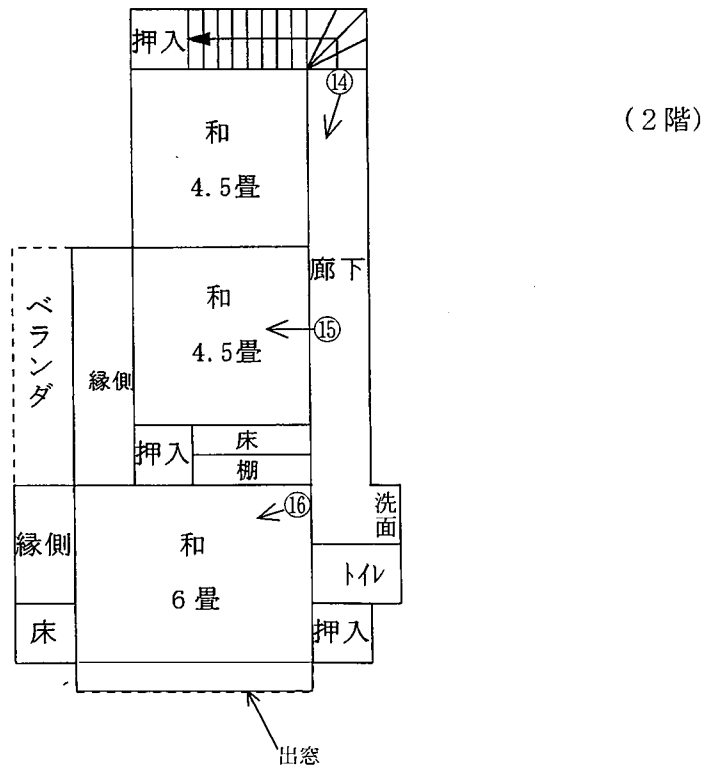
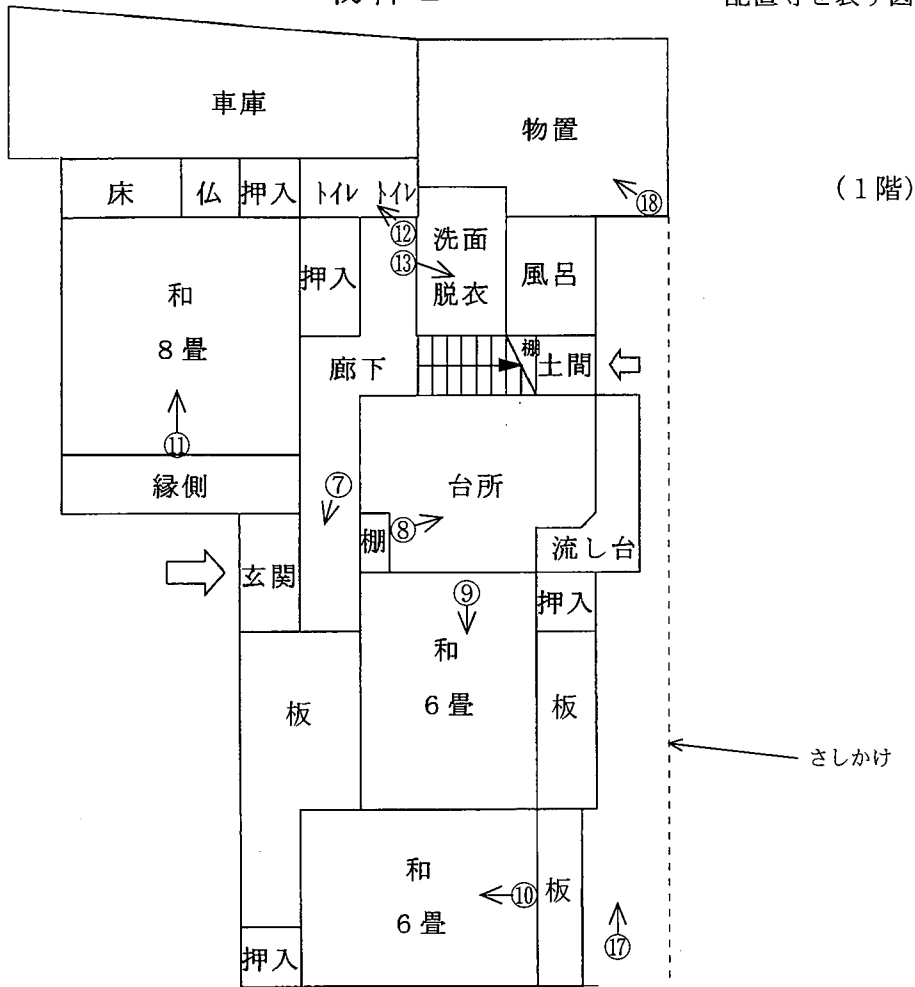
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



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



(9 枚目)

○ = 写真撮影位置
数字は写真番号

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

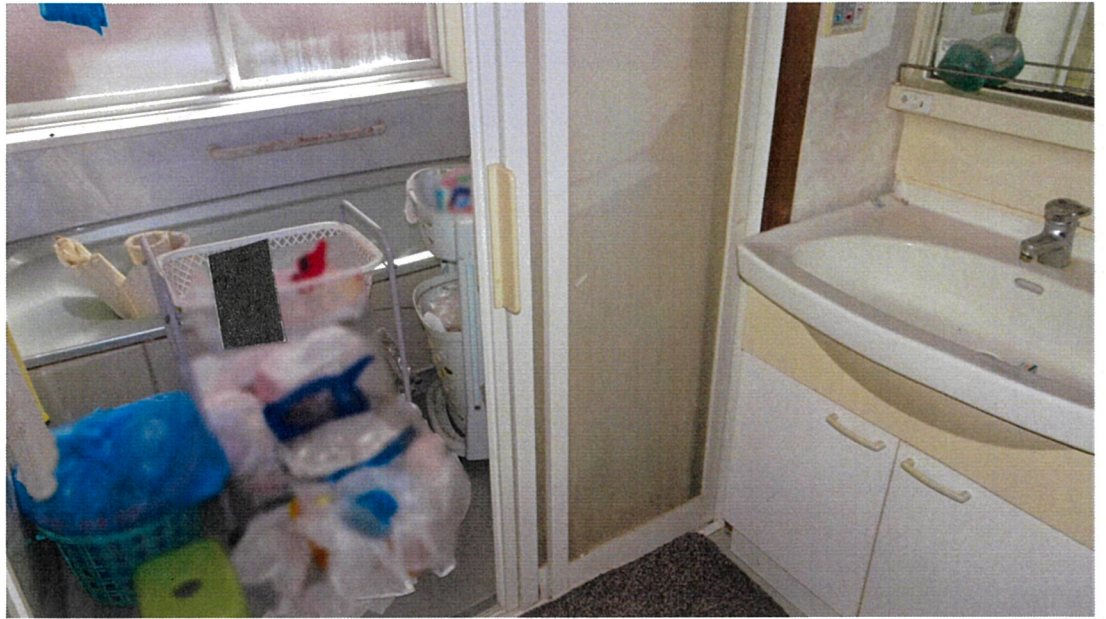


写真14

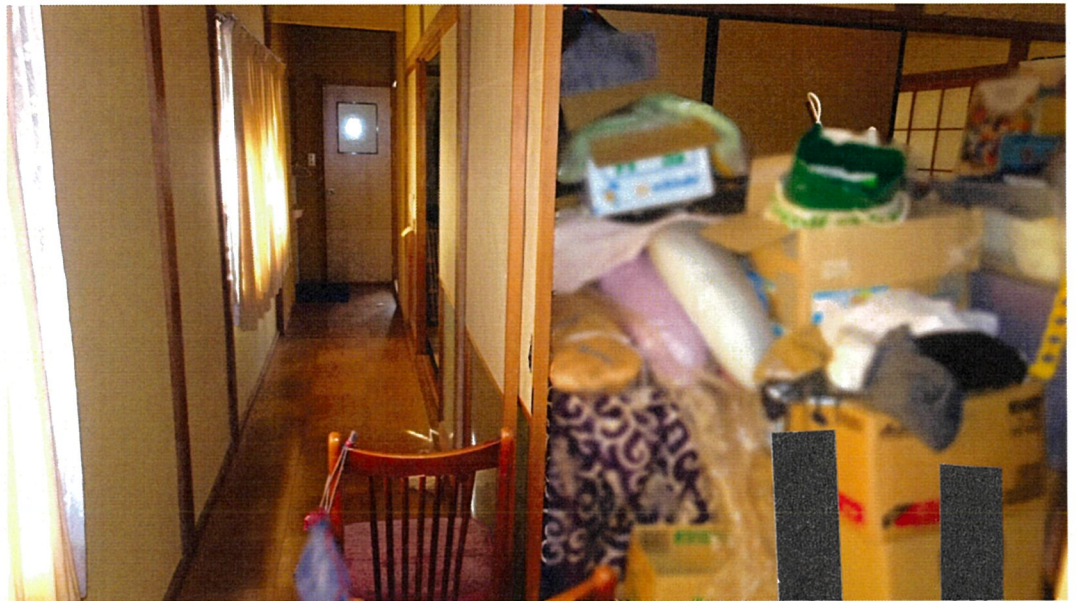


写真15

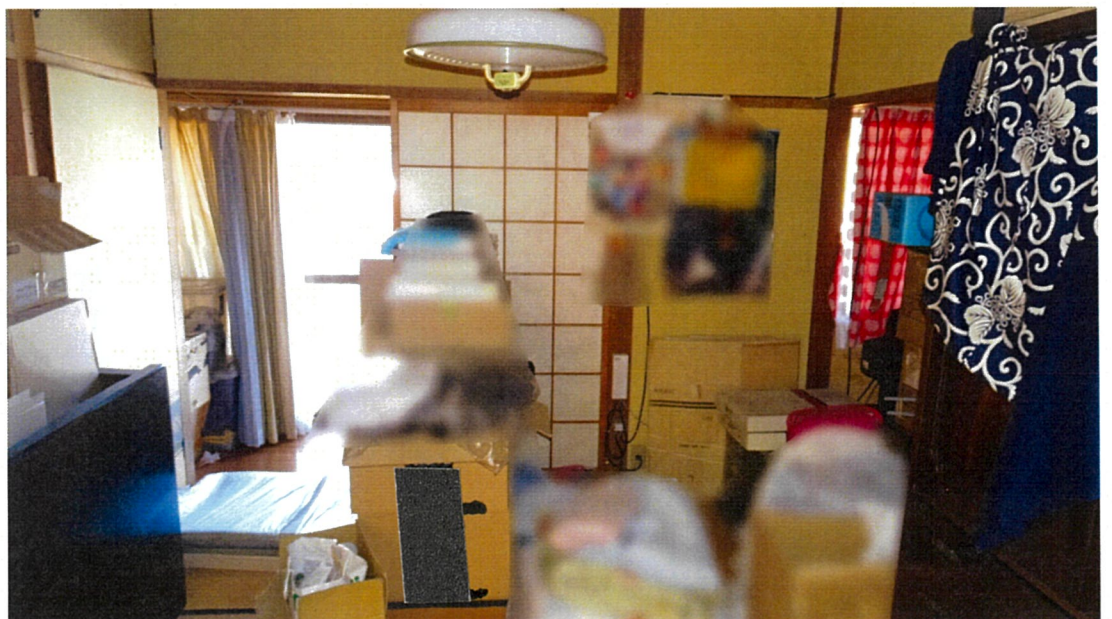


写真16



写真17

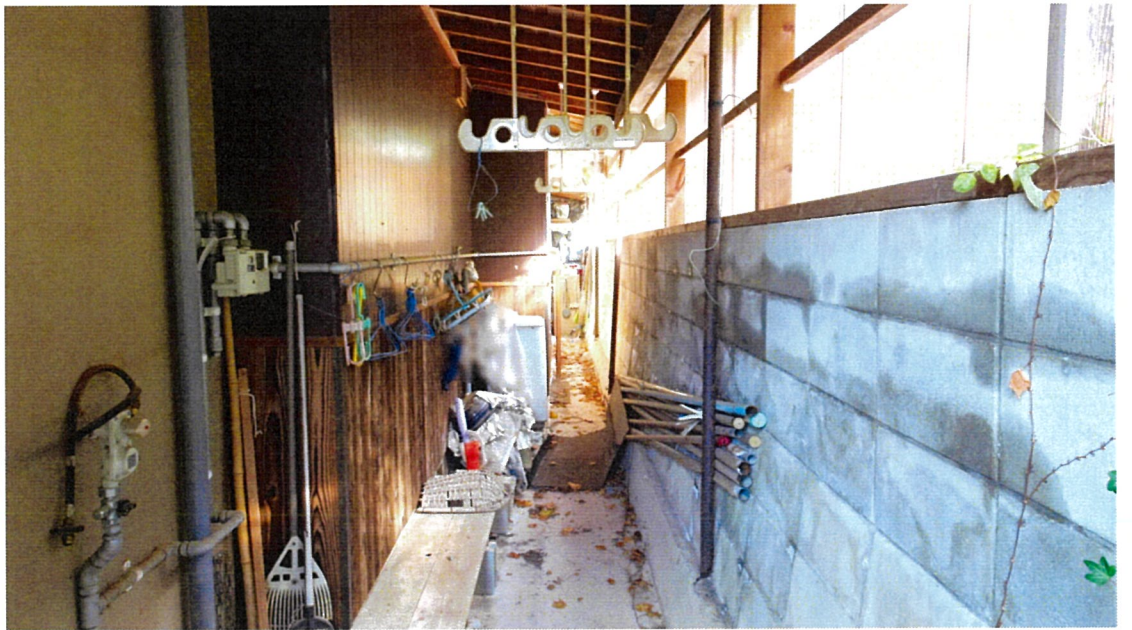


写真18



令和6年(又)第2号
令和6年12月23日 現地調査
令和7年1月15日 評価
競第 506号

松江地方裁判所浜田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大畑 裕 治 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 850,000円
物件2(建物)	金 1,630,000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	鹿足郡津和野町日原 80番1 宅地 221.73m ²	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿足郡津和野町日原80番地1 80番1 居宅・車庫 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 123.75m ² 2階 54.23m ²	同左
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	JR山口線「日原」駅の北東方・道路距離約2.3km 最寄バス停「日原上市」の東方約170m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅を中心とする既成住宅地域	
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 — — — — 土砂災害警戒区域
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	221.73㎡ 台形地 間口約17.5m、奥行約11.5～14.5m 緩傾斜地
接面道路の状況	道路種類: 高低差: 接面関係:	北西側幅員約4m舗装町道(大原線) 約0m～1.5m高く接面 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件2の建物の敷地となっている。 隣地は住宅等 発令外建物: ない	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	: あり : なし(プロパン) : 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. 津和野町教育委員会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 2. 島根県益田保健所への聴聞によると、水質汚濁防止法に係る有害物質使用特定施設に該当しないとの回答を得たが、土壌汚染について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。	

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	13,000	1.00	221.73	1.00	2,880,000

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。

基準地 津和野(県)－4

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×b×c×d≒ア
14,300円/m ²	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{108}$	13,000円/m ²

◇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： 方位+1

◇地域格差： 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

物件	1
ない	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総合的に考慮した。

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	160,000	177.98	0.06	1,710,000

ウ 現価率:

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

物件	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	現価率
2	51 年	1 年	52 年	5 %	10 %	0.06

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	2,880,000	0.45 法定地上権	1,300,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権(割合45%)と判定した。

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	2,880,000	- 1,300,000	/	0.90	0.60	850,000
2	1,710,000	+ 1,300,000	1.00	0.90	0.60	1,630,000
一括価格(合計)						2,480,000

ウ 占有減価修正： ない

エ 市場性修正： 家具等多数の残置物があること等による市場性の減退が認められる。

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 基準地 津和野(県)ー4

所 在:鹿足郡津和野町枕瀬974番47

価 格:14,300円/㎡

位 置:日原駅 1.3km

価格時点:令和6年7月1日

地 積:268㎡

供給処理施設:水道・下水

接面道路:南西5.4m町道

用途指定等:都市計画区域外

地域の概要:農地も介在する中規模一般住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	2,156,324 円	(1㎡当たり	9,725 円)
-----	-------------	--------	----------

課税面積	221.73 ㎡
------	----------

物件2	1,891,693 円	(1㎡当たり	11,076 円)
-----	-------------	--------	-----------

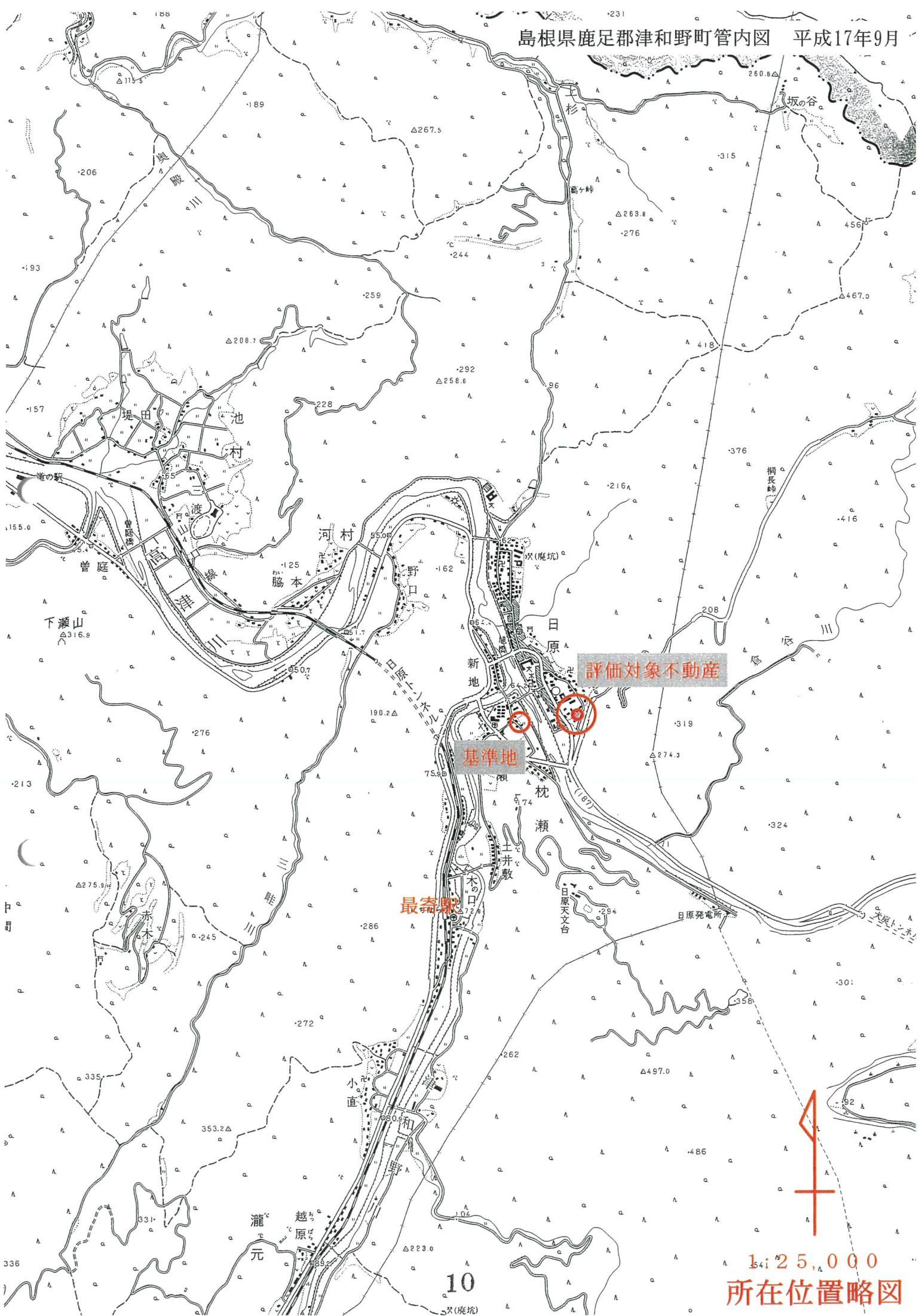
課税面積	170.79 ㎡
------	----------

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

- 1 受命物件の位置図(縮尺1/25,000)
- 2 法第14条第1項地図写し(法務局備付)
- 3 建物図面写し(法務局備付)

以上

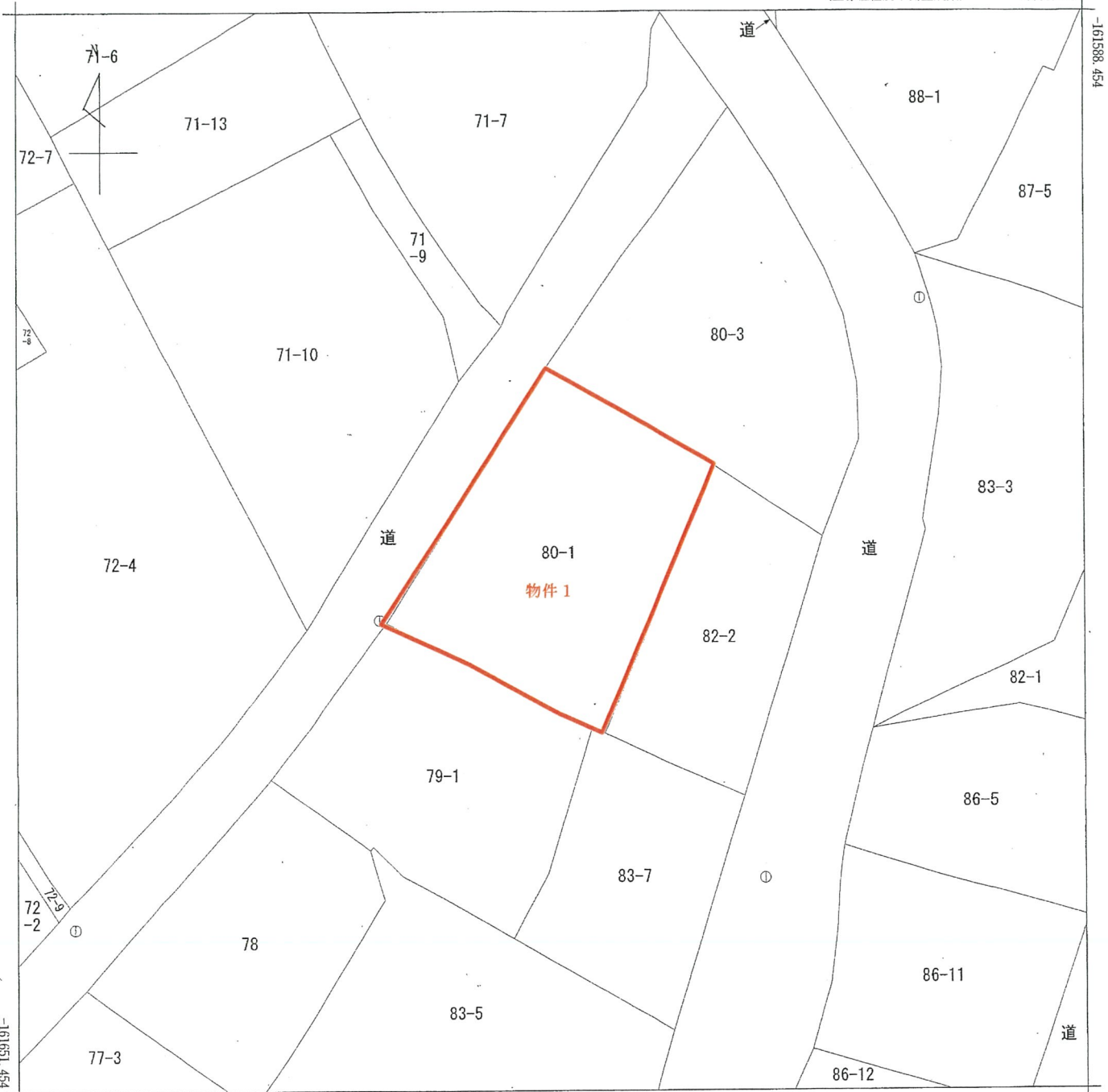


評価対象不動産

基準地

最寄駅

1:25,000
所在位置略図



-30014.717 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出	日原
--------	----

請求部	所在	鹿足郡津和野町日原				地番	80番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成15年10月			備付年月日(原図)	平成17年1月11日			補事項		

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年7月12日

0454051

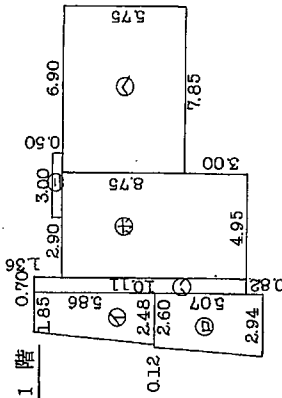
各階平面図

建物各階平面図

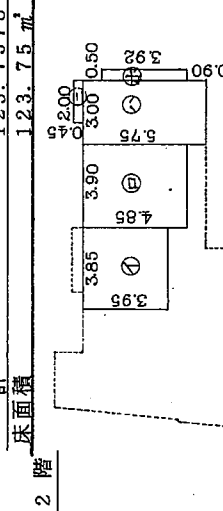
家屋番号 80番1

建物の所在 徳島県海部郡海部町 徳島市原字高平80番地1

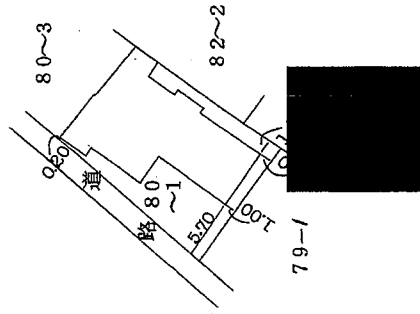
⑤H53年7月12日登記



- 1階求積
- ① $1.85 \times 2.48 = 4.588$
 - ② $2.90 \times 3.00 = 8.700$
 - ③ $3.00 \times 6.90 = 20.700$
 - ④ $2.60 \times 2.94 = 7.644$
 - ⑤ $4.95 \times 7.85 = 38.858$
 - ⑥ $9.25 \times 0.12 = 1.110$
 - 計 123.7578



- 2階求積
- ① $3.85 \times 3.90 = 15.015$
 - ② $3.00 \times 0.50 = 1.500$
 - ③ $9.25 \times 0.60 = 5.550$
 - 計 54.23



(注)縮尺

申請人

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小