

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 7 日

松江地方裁判所浜田支部

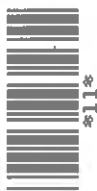
裁判所書記官 角 森 孝 雄

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 5 月 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 2 日 午後 1 時 1 0 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 6 月 1 1 日 午後 3 時 0 0 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 5 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 3 日 午後 3 時 3 0 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 3 3 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 4 月 1 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）
1～8	890,000 712,000	一括	178,000	38,450	0
1	228,000				
2	294,000				
3	261,000				
4	51,000				
5	34,000				
6	2,000				
7	4,000				
8	16,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 浜田市田橋町
地 番 1 1 4 8 番 2
地 目 宅地
地 積 8 1 0 . 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 浜田市田橋町 1 1 4 8 番地 2
家屋 番号 1 1 4 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 3 6 . 4 8 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・波板葺平家建
床 面 積 約 1 4 7 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 3 所 在 浜田市田橋町 1 1 4 8 番地 2
家屋 番号 1 1 4 8 番 2 の 1
種 類 居宅兼物置

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 127.80平方メートル
2階 64.49平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約114平方メートル
2階 約64.49平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 浜田市田橋町

地 番 512番1

地 目 雑種地

地 積 317平方メートル

共有者 A 持分6分の1

5 所 在 浜田市田橋町

地 番 511番1

地 目 畑

地 積 2581平方メートル

(現況)

地 目

宅地(物件5土地の内、目的外建物倉庫の敷地部分)

原野(物件5土地の内、上記以外の部分)

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 浜田市田橋町



物 件 目 録

地 番 5 1 3 番続 1
地 目 山林
地 積 4 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

7 所 在 浜田市田橋町

地 番 1 1 4 8 番 1

地 目 山林

地 積 5 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

8 所 在 浜田市田橋町

地 番 5 1 1 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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1～8】

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

【物件番号2～4、6～8】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号5】

本件共有者A、売却対象外の共有持分を有するB及びCが所有する売却対象外建物（未登記、所在：浜田市田橋町511番1、種類：倉庫、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約32平方メートル）が本件土地上に存在する。本件共有者Aが同売却対象外建物を占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～8】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 浜田市田橋町
地 番 1 1 4 8 番 2
地 目 宅地
地 積 8 1 0 . 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 浜田市田橋町 1 1 4 8 番地 2
家屋 番号 1 1 4 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 3 6 . 4 8 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・波板葺平家建
床 面 積 約 1 4 7 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 3 所 在 浜田市田橋町 1 1 4 8 番地 2
家屋 番号 1 1 4 8 番 2 の 1
種 類 居宅兼物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 7 . 8 0 平方メートル
2 階 6 4 . 4 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 4 平方メートル
2 階 約 6 4 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 浜田市田橋町

地 番 5 1 2 番 1

地 目 雑種地

地 積 3 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

5 所 在 浜田市田橋町

地 番 5 1 1 番 1

地 目 畑

地 積 2 5 8 1 平方メートル

(現況)

地 目

宅地 (物件 5 土地の内、目的外建物倉庫の敷地部分)

原野 (物件 5 土地の内、上記以外の部分)

共有者 A 持分 6 分の 1

6 所 在 浜田市田橋町



物 件 目 録

地 番 5 1 3 番続 1

地 目 山林

地 積 4 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

7 所 在 浜田市田橋町

地 番 1 1 4 8 番 1

地 目 山林

地 積 5 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

8 所 在 浜田市田橋町

地 番 5 1 1 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1



令和6年(ヌ)第 3号
令和6年12月 9日受理
令和7年 2月14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 浜田市田橋町
地 番 1 1 4 8 番 2
地 目 宅地
地 積 8 1 0 . 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 浜田市田橋町 1 1 4 8 番地 2
家屋 番号 1 1 4 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 3 6 . 4 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 3 所 在 浜田市田橋町 1 1 4 8 番地 2
家屋 番号 1 1 4 8 番 2 の 1
種 類 居宅兼物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 7 . 8 0 平方メートル
2 階 6 4 . 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 4 所 在 浜田市田橋町
地 番 5 1 2 番 1
地 目 雑種地

(1 枚目)



22

物 件 目 録

地 積 3 1 7 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

5 所 在 浜田市田橋町

地 番 5 1 1 番 1

地 目 畑

地 積 2 5 8 1 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 浜田市田橋町

地 番 5 1 3 番続 1

地 目 山林

地 積 4 1 2 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

7 所 在 浜田市田橋町

地 番 1 1 4 8 番 1

地 目 山林

地 積 5 8 5 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

8 所 在 浜田市田橋町

地 番 5 1 1 番 2

地 目 公衆用道路

(2枚目)



物 件 目 録

地 積 1 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜田市田橋町1148番地の2 (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	☒ 土地共有者(A、B、C) ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有(共有)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、3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点異なる(■物件2、主である建物) ☐ 種類: 居宅 ☒ 構造: 木造瓦・波板葺平家建 ☒ 床面積: 約147㎡ ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(■物件3) ☐ 種類: 居宅兼物置 ☐ 構造: 木造瓦葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約114㎡ 2階64.49㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある(物件2、未登記) { 種類: 物置 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 約24㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 居宅・物置 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
(4 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	浜田市田橋町1148番地の2付近				
土地	物件 4、8				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件8） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件4） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐ 原野				
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（A） ☐ その他の者 ☒ 物件4土地につき、上記の者が雑種地の状態で占有している ☒ 物件8土地につき、上記の者が公衆用道路として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	物件8土地は、主に物件1土地（物件2、3建物）への進入路となっている。				
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 ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
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				

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	浜田市田橋町1148番地の2 付 近
土 地	物件 5
現 況 地 目	☒ 宅地（物件5土地の内、目的外建物倉庫の敷地部分） ☒ 原野（物件5土地の内、上記以外の部分）
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（A） ☐ 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 ☒ 上記の者が目的外建物倉庫の敷地及びその他を原野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5土地の登記地目は畑であるが、原野化している。 ☒ 農業委員会も現況原野で非農地と回答している。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 支部 年 令和 年（ ）第 月 日 号
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）
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 5 土地 関係)	
所 在	浜田市田橋町 5 1 1 番 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 3 2 m ²
所 有 者	☒ 土地共有者 (A 、 B 、 C) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 0 年ころ ☐ 不明 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (E) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	(☐ 最先の担保権設定時の所有者 = ☐ 現所有者に同じ ☐)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	浜田市田橋町1148番地の2付近
土 地	物件 6、7
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件 6、7） ☐ ☐ 原野
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（A） ☐ 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 ☒ 上記の者が山林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	山林であるが、特段の立木はなく、原野化が進んでいる。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 支部 年 令和 第 月 日)第 号
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）
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

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)	物件 1 から 3 の土地建物は、私と 2 人の兄弟 B、C との共有持分ですが、兄弟は遠方のため、私家が家を継いで家族と本件建物に居住し、土地も管理して占有しています。 物件 4 ないし 8 の共有者 D は私の祖母にあたり、もう亡くなっています。よって、物件 4 ないし 8 も、実質的には私達 3 人の兄弟の共有になると思います。 物件 1 土地は、物件 2、3 建物の敷地になります。 物件 2 建物（居宅）の台所の天井に染みの跡があるのは、雨漏りがあったためだと思います（写真 2 8）。おそらくその上の太陽熱温水器付近から漏ったもので、今は修理したので雨漏りはありません。東側部分の物置を増築しています（写真 1 5）。平屋建物ですが、天井裏を物置代わりに使っています（写真 3 2）。 物件 2 建物（居宅）の北側に物置がありますが、物件 2 建物（居宅）より相当古いものでいつ建てられたのかはわかりません。 物件 3 建物は昭和 3 0 年頃に建築された建物だと思います。北側を居宅として一時使っていました。南側は牛舎がありましたが、今は倉庫に使っています。 物件 5 土地に未登記の倉庫があります。昭和 5 0 年頃に父の E が建てたもので、相続により所有関係は A、B、C の 3 兄弟による共有になると思います。現在、米の乾燥機や農業用機械等を置いています。倉庫の前に置いてある軽自動車は息子ののですが、廃車にする予定です。 物件 4 土地は雑種地ですが、特に何かに利用してはいません。 物件 5 土地は以前は畑でしたが、今はなにも作っていません。 物件 7、6 土地は山林ですが、特に何もしてはいません。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

Aと共有者は親族であり、Aによる使用占有は、無償による使用借である。

(物件)

本件はAの共有持分についての競売である。

物件2主である建物は物置部分が増築され、玄関入口部分が凹んでいるので、床面積に加減した。

物件3建物には法務局備え置きの建物図面がないが、現況建物は課税図面と一致しており、かつ、建物間取図のひさし部分を含めた床面積が登記面積と一致していた。よって、現況建物と登記建物とは同一性があるものと認められる。なお、床面積については、登記面積からひさし部分を除いて計算した。

物件2未登記附属建物物置は物件2の主である建物より前に建てられたものであるが、位置関係、用途から附属建物と認めた。

物件5土地上の未登記建物倉庫は、物件2、3建物と実質的な建物所有関係は同じとみられるが、物件2、3建物と同じ敷地ではなく、地目を畑とする別土地上に建っている農業用倉庫である。位置関係もやや離れており、未登記の目的外建物（倉庫）と解した。

(接道)

物件1土地は、物件8土地を通じて、幅員約3.1～3.7mの市道に通じている。

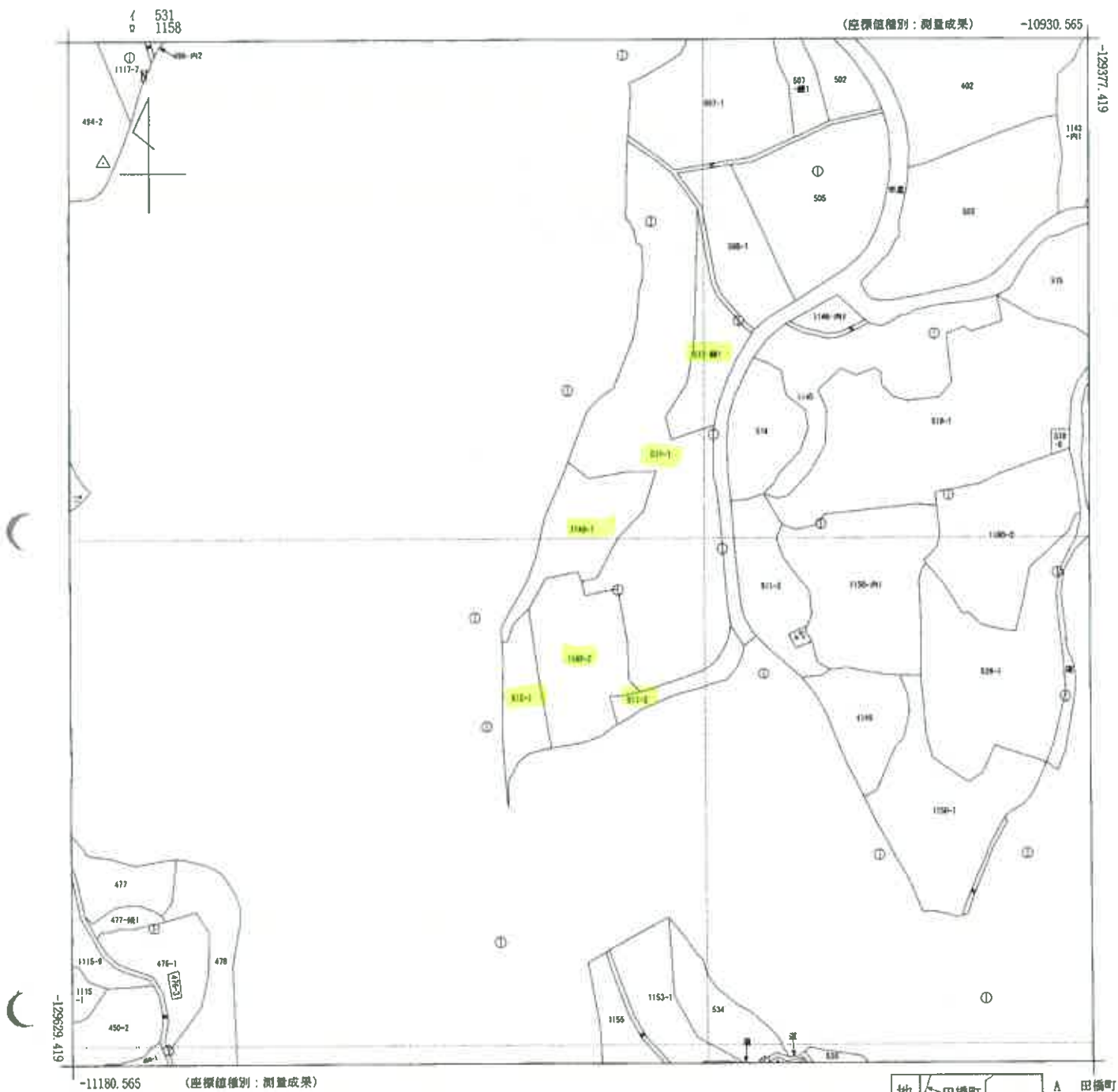
(注釈)

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16日(月) 9:50 ～10:00	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12月23日(月) 13:40 ～14:30	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
R7年1月23日(木) 13:50 ～15:00	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)		



請求部	所在	浜田市田橋町				地番	1148番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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27年7月			備付年月日(原図)	平成28年10月5日			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(松江地方法務局浜田支局管轄)

令和6年12月13日

松江地方法務局

請求番号: 2-1

登記官

(1/1)

(12枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

公用

登記年月日：昭和44年9月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(松江地方裁判所松江支部管轄)
令和6年12月13日 松江地方裁判所

登記官

(13枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：2-2

⑤ H44年9月19日 登記

建物図面に官署印あり

1148-2

茨城県田舎町1148-2

家屋番号

建物の所在

昭和44年9月14日
作製年月日

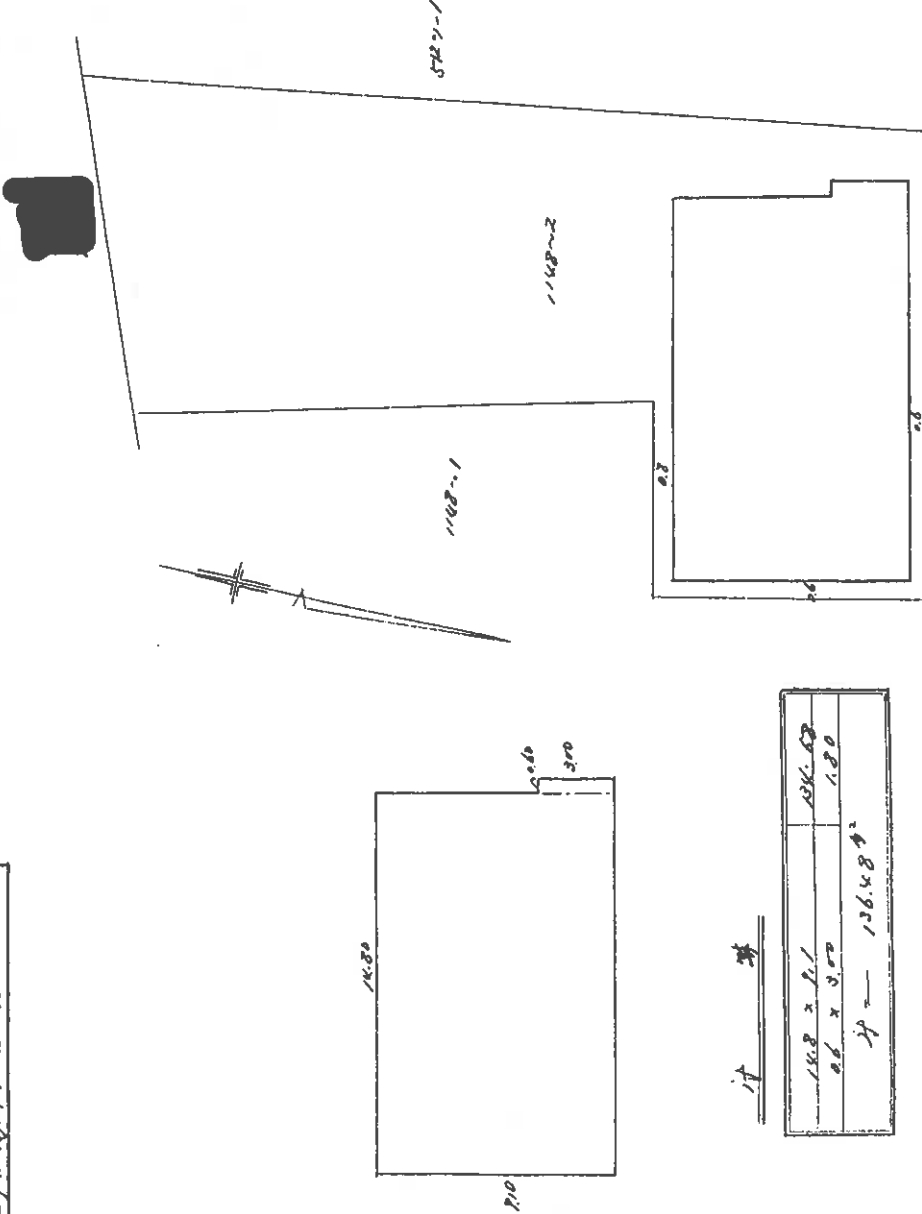
作製者

土佐建設株式会社

申請人

申請人

(松江地方裁判所届出)



計	11.48 x 11.48	136.48
2.6 x 11.48	30.05	166.53
合計	136.48	

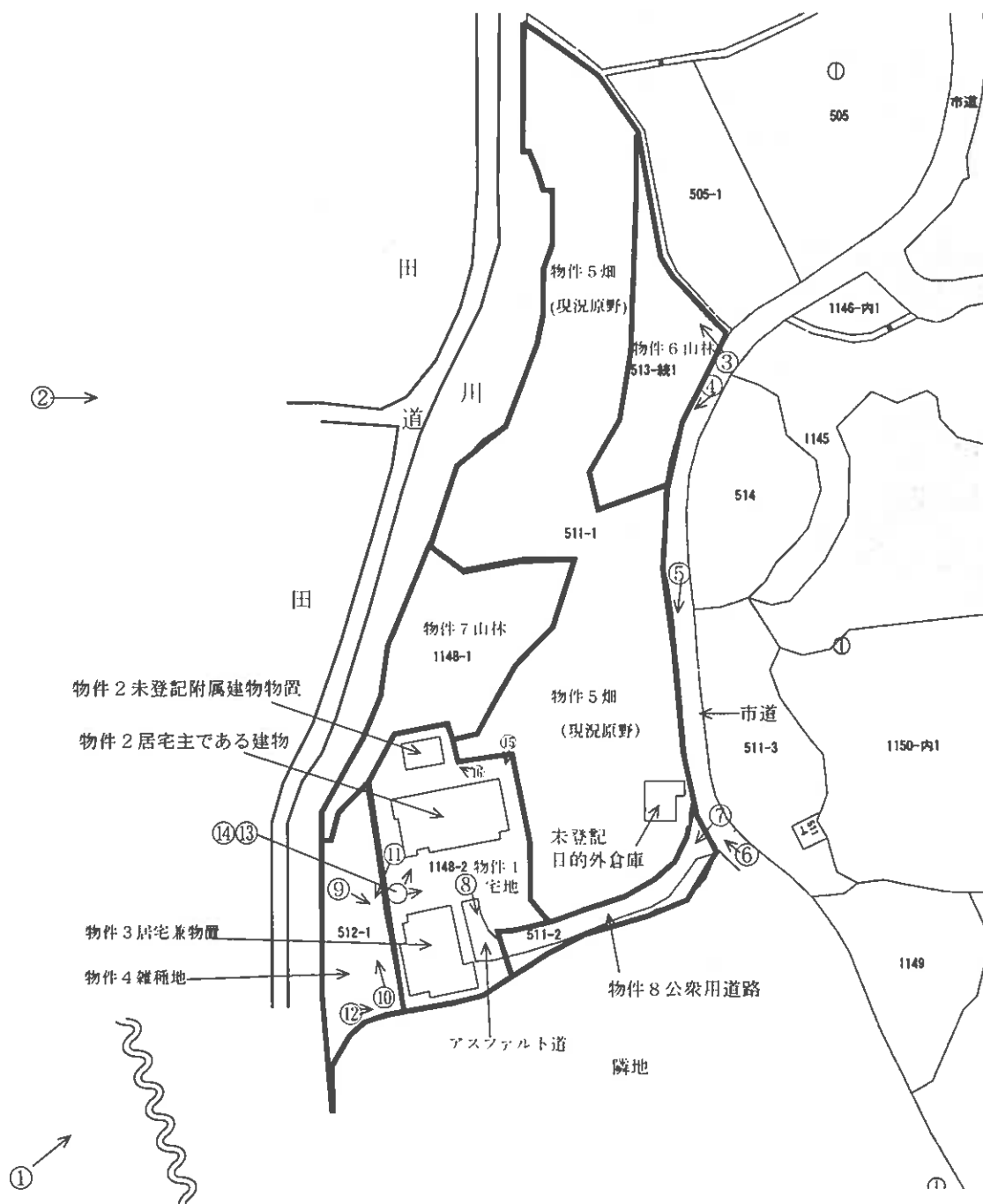
(島根県土地家屋調査士会々員用紙)

017398 (0310)

縮尺 1/40

土地建物位置関係図（見取図）

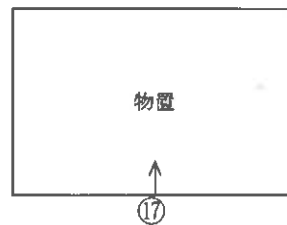
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



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。

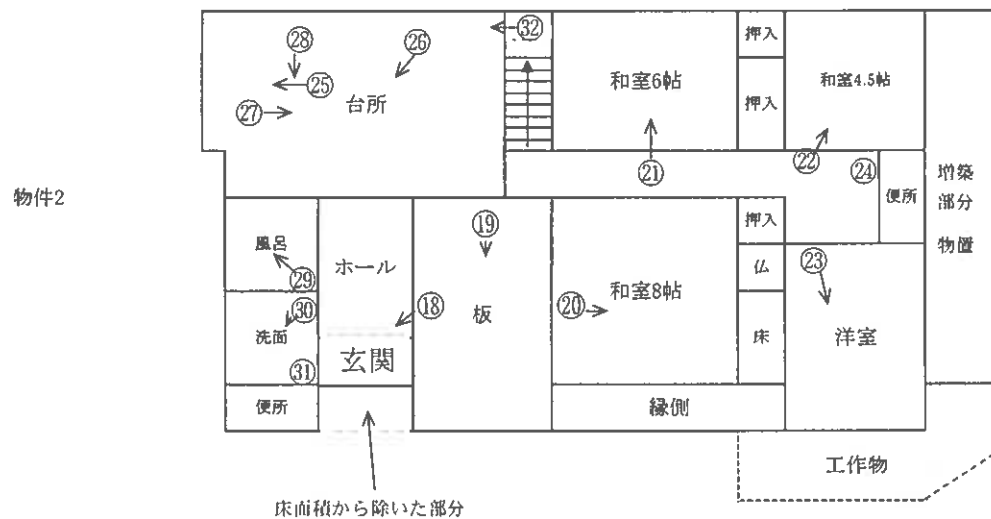
物件 2 未登記附属建物物置



目的外建物倉庫



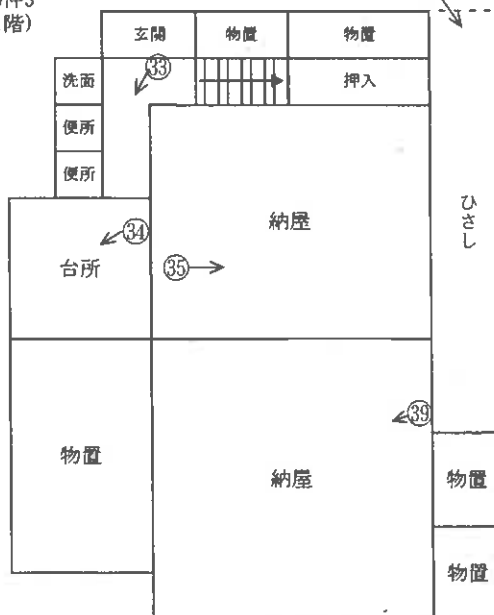
物件 2 主である建物



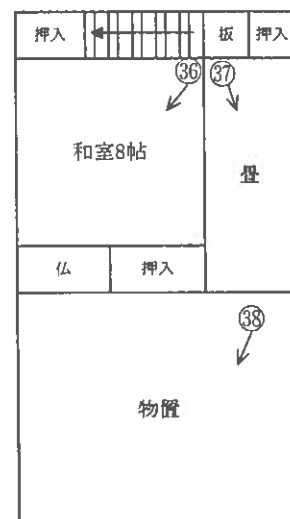
床面積から除いた部分

物件 3 建物

物件3
(1階)



物件3
(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

物件2未登記
附属建物物置



写真17



写真18

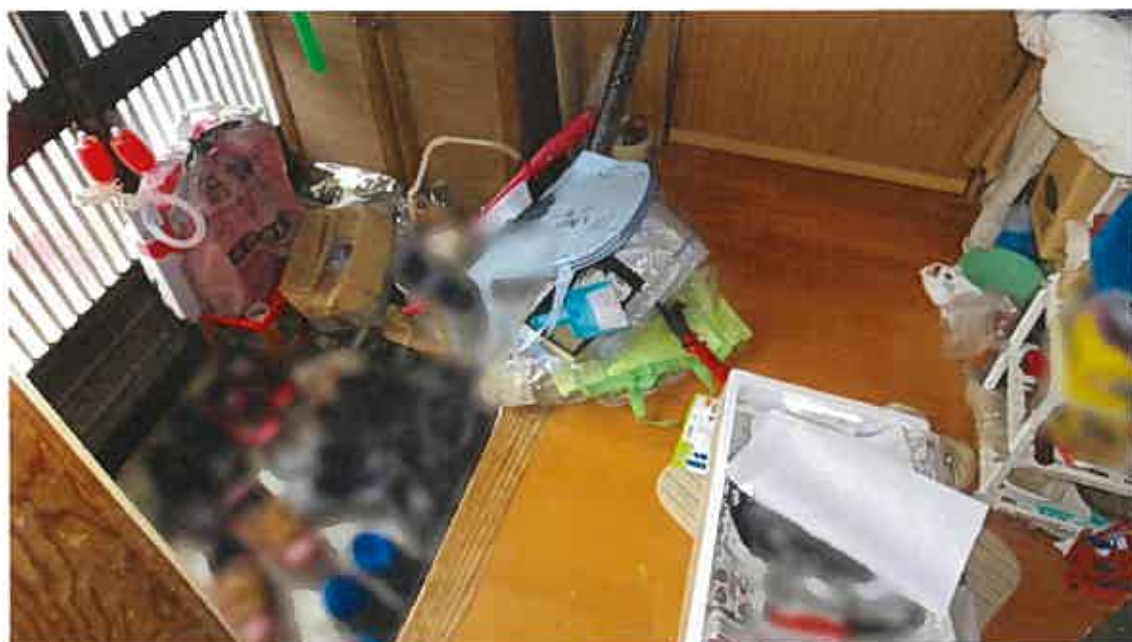


写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28

天井に雨漏りの跡と
みられるしみがある。



写真29



写真30



写真31



写真32



写真33



写真34



写真35



写真36



写真37



写真38



写真39



評第 2456 号

令和6年(ヌ)第3号
令和7年1月23日現地調査
令和7年2月19日評価

松江地方裁判所 浜田支部 御中

評 価 書

評価人 松浦 一夫 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 890,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 228,000円
物件2(建物)	金 294,000円
物件3(建物)	金 261,000円
物件4(土地)	金 51,000円
物件5(土地)	金 34,000円
物件6(土地)	金 2,000円
物件7(土地)	金 4,000円
物件8(土地)	金 16,000円

①一括価格は、物件1～8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・5の内訳価格は物件2・3及び目的外建物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・3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	所在地番 地目積	浜田市田橋町 1148番2 宅地 810.16㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	浜田市田橋町1148番地2 1148番2 居宅 木造瓦葺平家建 136.48㎡	構造 木造瓦・波板葺平家建 床面積 147.00㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	浜田市田橋町1148番地2 1148番2の1 居宅兼物置 木造瓦葺2階建 1階 127.80㎡ 2階 64.49㎡	床面積 114.00㎡
4	所在地番 地目積	浜田市田橋町 512番1 雑種地 317.00㎡	同左
5	所在地番 地目積	浜田市田橋町 511番1 畑 2581.00㎡	宅地、原野
6	所在地番 地目積	浜田市田橋町 513番続1 山林 412.00㎡	同左
7	所在地番 地目積	浜田市田橋町 1148番1 山林 585.00㎡	同左
8	所在地番 地目積	浜田市田橋町 511番2 公衆用道路 167.00㎡	同左
番号	特記事項		
2	物件2には以下の未登記附属建物が存する 種類:物置 構造:木造瓦葺平家建 床面積:24㎡		
5	物件5は一部宅地(目的外建物の敷地を含め40㎡程度)として利用されているが、大部分が原野となっている 物件5には以下の目的外建物(未登記)が存する 種類:倉庫 構造:木造瓦葺平家建 床面積:32㎡		

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、8)

位置・交通	JR山陰本線「周布」駅 南東方約5km 最寄バス停「田橋」の南西方約1300m(徒歩約16分) (別添「位置図」参照)													
付近の状況	浜田市郊外に位置する農家集落地域であり、標準的使用は幅員約3m市道に接する規模500㎡程度の低層農家住宅敷地。													
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 － － － － 敷地南側の一部は土砂災害警戒区域												
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	977.16㎡ 不整形 間口約5m、奥行約80m ほぼ平坦												
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側幅員約3m舗装市道 ほぼ等高 中間画地												
土地の利用状況等	物件1は物件2及び物件3の建物の敷地として利用されており、物件8は進入路(私道)として利用されている。 周辺は山林及び農地である。 発令外建物 あり(物件2の未登記附属建物が存する)													
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (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	※物件1は後記物件2及び物件3建物の敷地として利用されており、その建物への敷地利用権は1階床面積割合により配分した。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>1階床面積(㎡)</th><th>面積割合</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物件2</td><td>(主) 147 (附) 24</td><td>57%</td></tr> <tr> <td>物件3</td><td>(主) 127.8</td><td>43%</td></tr> <tr> <td></td><td>合計 298.8</td><td></td></tr> </tbody> </table>			1階床面積(㎡)	面積割合	物件2	(主) 147 (附) 24	57%	物件3	(主) 127.8	43%		合計 298.8	
	1階床面積(㎡)	面積割合												
物件2	(主) 147 (附) 24	57%												
物件3	(主) 127.8	43%												
	合計 298.8													

土地の概況及び利用状況等(物件4～7)

位置・交通	JR山陰本線「周布」駅 南東方約5km 最寄バス停「田橋」の南西方約1300m(徒歩約16分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	浜田市郊外に位置する農家集落地域であり、標準的使用は幅員約3m市道に接する規模500㎡程度の低層農家住宅敷地。	
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 - - - - 南側の一部は土砂災害警戒区域
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	3895.00㎡ 不整形 東西約60m、南北約150m 西方向への緩傾斜地
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側幅員約3m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	現状は雑種地、原野化した畑、山林等として利用されている。 周辺は山林及び農地である。 発令外建物 あり(物件5には目的外建物が存する)	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし (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	・物件4は雑種地である ・物件5には目的外の建物が存する(宅地約40㎡)、建物の敷地以外は原野化した畑となっている(約2541㎡) ・物件6、7は山林となっている	

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44年3月30日 新築 経過年数 約 56 年 経済的残存耐用年数 0 年 増築時期 東側の物置が増築されている
仕様	構造 木造 屋根 瓦・波板葺 外壁 漆喰壁、木質系サイディング等 内壁 板貼り、クロス貼り等 天井 板貼り等 床 畳、フローリング 設備 電気、衛生、給排水 その他
床面積(現況)	147.00㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書記載のとおり
品等	中品等
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	※物件2には以下の未登記附属建物が存する 種類 物置 構造 木造瓦葺平家建 床面積 24㎡ 築年月日 不詳 ※物件2の建物は古く、台所の天井に雨漏り跡が見られる等、老朽化が進んでいる

建物の概況及び利用状況(物件3)

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 増築時期	不詳(関係人の陳述によると昭和30年頃) 不明 0 年 -
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 漆喰壁、焼杉板貼り等 板貼り等 板貼り等 板貼り 電気、衛生、給排水
床面積(現況)	1階: 2階: 延床面積:	114.00㎡ 64.49㎡ 178.49㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅兼物置 現況調査報告書記載のとおり
品等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項		

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、物件4～8)

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	持分割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,000	1.00	810.16	0.80	$\frac{1}{3}$	864,000
4	4,000	0.50	317.00	-	$\frac{1}{6}$	106,000
5 宅 地	4,000	0.50	40.00	1.00	$\frac{1}{6}$	13,000
5 原 野	300	0.50	2,541.00	-	$\frac{1}{6}$	64,000
6	80	1.00	412.00	-	$\frac{1}{6}$	5,000
7	80	1.00	585.00	-	$\frac{1}{6}$	8,000
8	4,000	0.30	167.00	-	$\frac{1}{6}$	33,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

【宅地】

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 浜田(県)-13

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
3,200円/㎡	$\frac{99.1}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{78}$	4,000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: + 0.01 (方位+1)

◇ 地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

【農地、林地】

同一需給圏における農地・林地の取引事例を参照して、畑価格を300円/㎡、林地価格を80円/㎡と査定した。

イ 個別格差: 近隣地域の標準的な画地と比較した各物件の個別的要因

【物件1】

規模	1.00
間口奥行の 関係	1.00
形状	1.00
二方路	1.00
相乗積	1.00

【物件4】

雑種地	0.50
相乗積	0.50

【物件5(宅地)】

規模	0.50
【物件5(畑)】 原野	0.50

【物件8】

私道	0.30
相乗積	0.30

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、建物の老朽化の程等を考慮した

② 建物価格(物件2、物件3)

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	持分 割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	主	201,000	147.00	0.035	$\frac{1}{3}$	345,000
	附	161,000	24.00	0.035	$\frac{1}{3}$	45,000
3		181,000	178.49	0.035	$\frac{1}{3}$	377,000

ウ 現価率

【物件2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	残価率	観察減価
56年	0年	56年	5%	30%

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)＝ 0.035

【物件2未登記附属建物】

建築年月日不詳であり、主である建物と同一の現価率を適用した

【物件3主である建物】

築年不詳であるが、物件2建物と同一の現価率を適用した

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	864,000	0.45	法定地上権	389,000
4	106,000	-		
5 宅 地	13,000	0.45	法定地上権	6,000
5 原 野	64,000	-		
6	5,000	-		
7	8,000	-		
8	33,000	-		

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を45%と査定した。尚、物件5(宅地部分)については未登記目的外倉庫の敷地利用権相当分を控除した

敷地利用権の配分： 建物の1階床面積割合により配分した(p3参照)

土地利用権	床面積割合	配分される 敷地利用権
389,000	物件2 57%	222,000
	物件3 43%	167,000

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	864,000	-389,000		0.80	0.60	228,000
2	390,000	222,000	1.00	0.80	0.60	294,000
3	377,000	167,000	1.00	0.80	0.60	261,000
4	106,000	0		0.80	0.60	51,000
5 宅 地	13,000	-6,000		0.80	0.60	3,000
5 原 野	64,000	0		0.80	0.60	31,000
6	5,000	0		0.80	0.60	2,000
7	8,000	0		0.80	0.60	4,000
8	33,000	0		0.80	0.60	16,000
一括価格(合計)						890,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物の共有持分の部分的売却であり、建物も相当程度古く、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査 [浜田(県)-13]

所 在 : 浜田市弥栄町木都賀イ589番9
価 格 : 3,200円/㎡
位 置 : 木都賀バス停 近接
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 216㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 東5m市道
用途指定等: 都市計画区域外
地域の概要:

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	1,387,804円	
	課税面積	810.16㎡ (1㎡当り 1,713円)
物件2	1,357,044円	
	課税面積	127.17㎡ (1㎡当り 10,671円)
物件3	784,806円	
	課税面積	185.88㎡ (1㎡当り 4,222円)
物件4	543,021円	
	課税面積	317.00㎡ (1㎡当り 1,713円)
物件5	79,600円	
	課税面積	2,581.00㎡ (1㎡当り 31円)
物件6	4,782円	
	課税面積	412.00㎡ (1㎡当り 12円)
物件7	6,790円	
	課税面積	585.00㎡ (1㎡当り 12円)
物件8	非課税	
	課税面積	167.00㎡

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

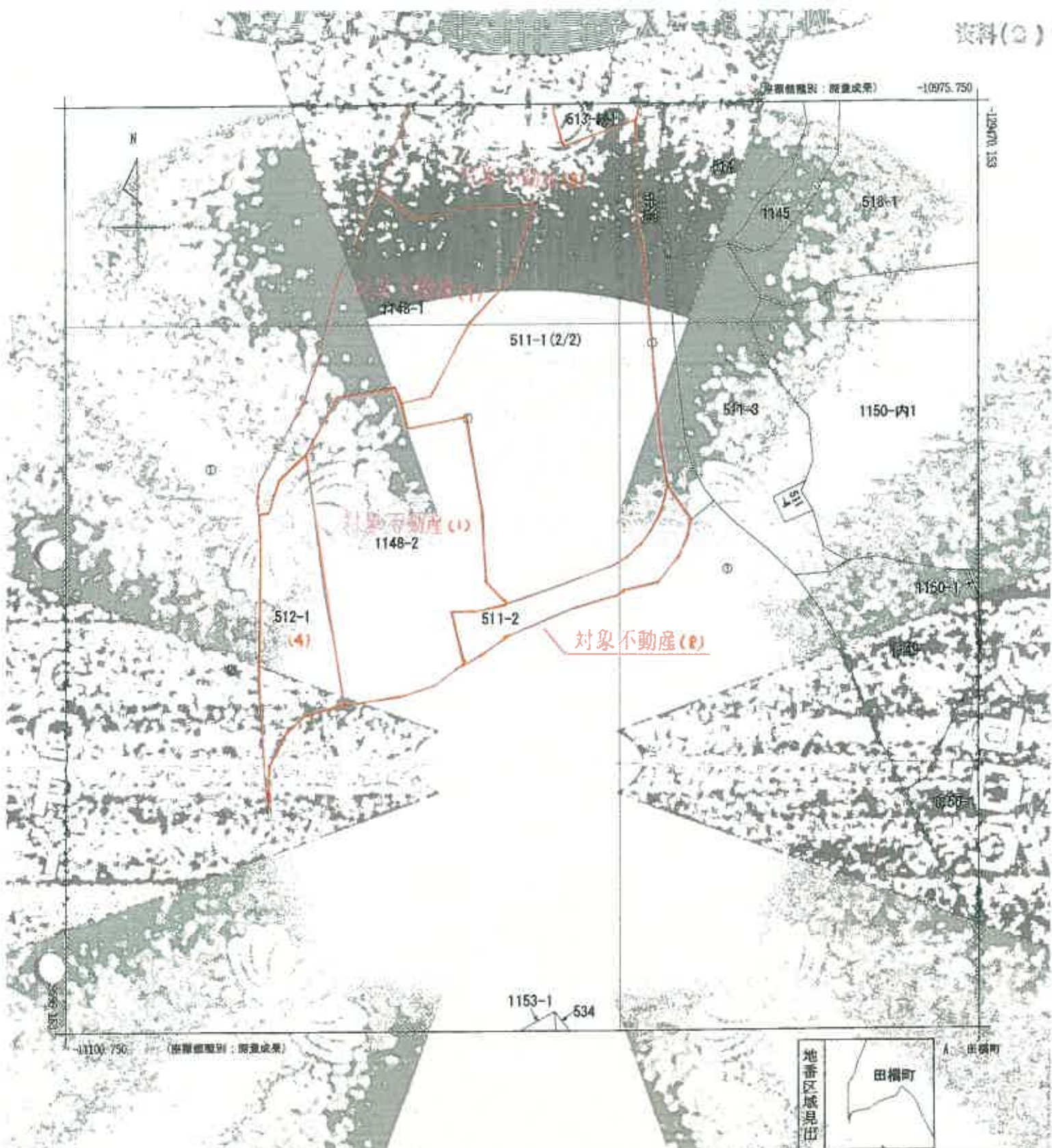
以上

Scale 1:50,000

対象不動産

基準地

弥



請求部	所在	浜田市田橋町				地番	511番1			
出力 力尺	1/500	精度 区分	乙	座標 番号又は 地番	300	地籍簿記載 内容	地籍簿 記載 内容	種類	地籍図	
作成 年月日	平成27年7月									

これは地図に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。

(松江地方法務局浜田支局所管)

令和6年10月28日

東京法務局品川出張所

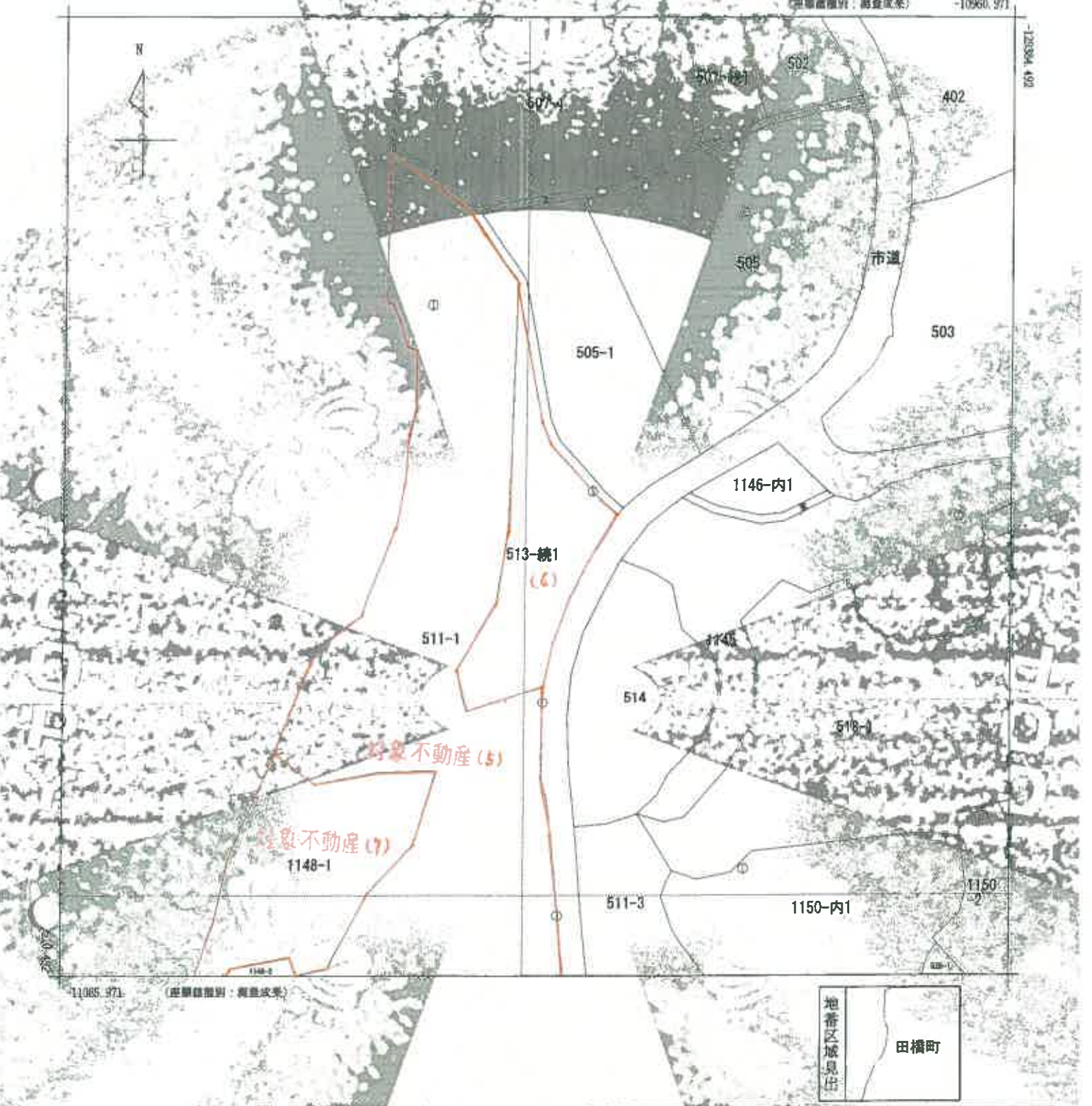
地図整理番号：M82419

(2/2)

1104-750 (10975.750) 12907.153

（座標値単位：測量成果） -10960.971

-120804.492



請求部	所在	浜田市田橋町			地番	513番続1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	地番表示	地番表示	地番表示	地番表示	地番表示
作成年月日	平成27年7月	作成年月日	平成27年7月	作成年月日	平成27年7月	作成年月日	平成27年7月	作成年月日

これは地図に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。
(松江地方税務局浜田支局作成)

令和6年10月28日
東京法務局品川地区事務所

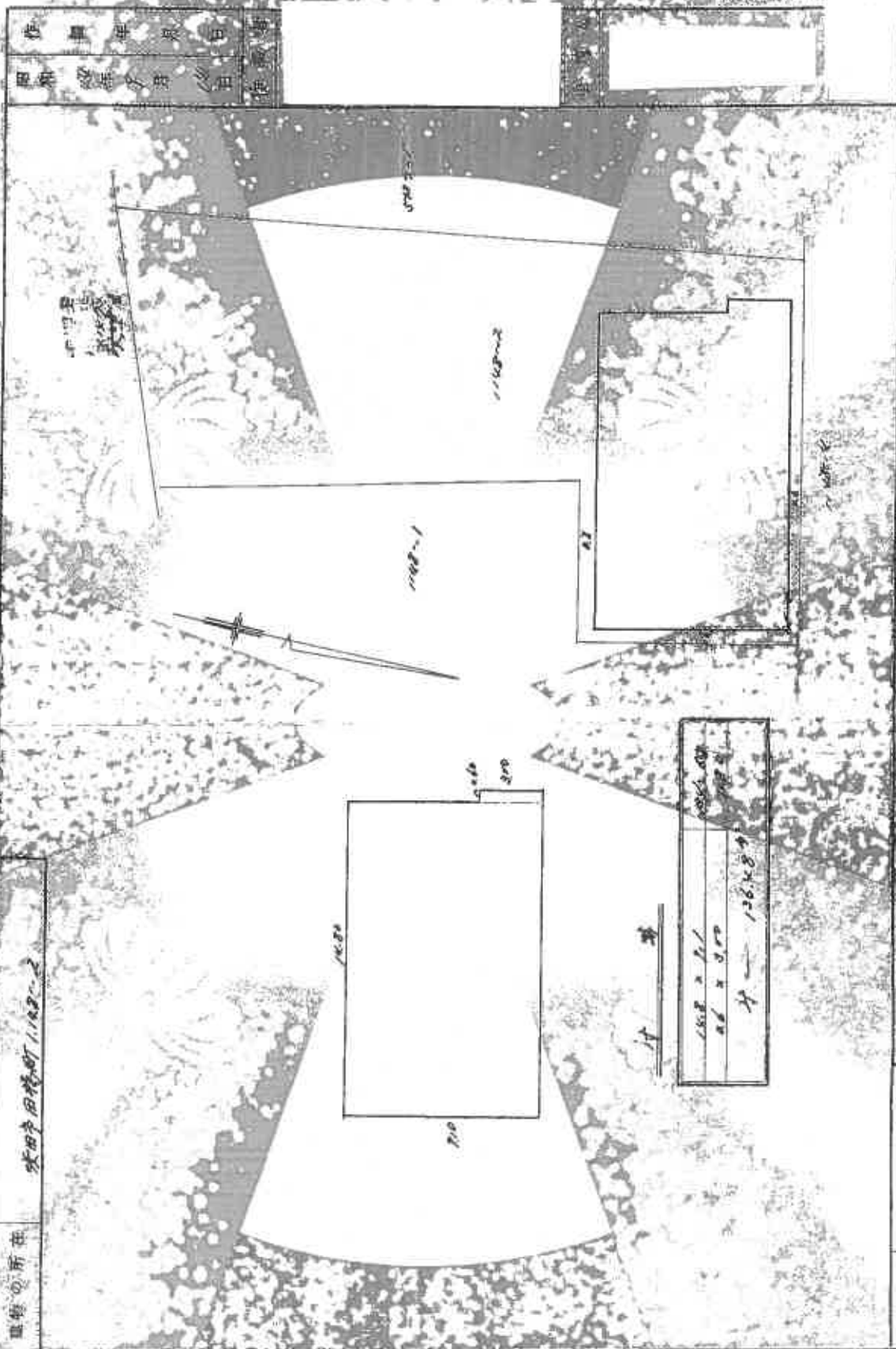
登記年月日：昭和44年9月19日

これは圖面に記載されてゐる地籍を証明するもので、
(松江地方建設局松江支所管轄)
令和6年10月28日 東京建設局松江支所

家屋番号	1142-1
建物の所在	松江市田代町1142-2

建築物図面(平面図)

昭和44年9月19日登記



縮尺	1/100
----	-------

松江市建設局松江支所管轄(測量課)

01398-0810

地籍図面番号：M2416

(3)