

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 岡 田 幸 法

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 8月 29日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 11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 10月 8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 9月 12日 午前 10時00分から 令和 7年 9月 12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 8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）
2	1,720,000 1,376,000		344,000	33,484	0
					</



物 件 目 録

2 所 在 益田市昭和町
地 番 口 1 4 3 7 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 9 8 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 岡 田 幸 法

1 不動産の表示

【物件番号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

2 所 在 益田市昭和町

地 番 ロ1437番2

地 目 雑種地

地 積 198平方メートル

(現況)

地 目 宅地

令和 7 年（ケ）第 4 号
（物件 2）

注 意 書

本件の「現況調査報告書」には、物件 1 及び物件 2 についての記載がありますが、期間入札の公告、物件明細書にありますように、本件ファイルで売却対象となるのは物件 2 のみであり、
本件ファイルでは物件 1 は売却対象外となりますので、ご注意ください。

令和7年(ケ)第 4号
令和7年 4月22日受理
令和7年 5月19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 | 益田市昭和町 |
| | 地 | 番 | 口 1 4 3 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 3 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 益田市昭和町 |
| | 地 | 番 | 口 1 4 3 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 9 8 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	(住居表示 ☐ あり ☒ なし) 住居表示益田市昭和町17番26号の東隣の土地			
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(株式会社ベイホライズン) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 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

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	(住居表示 ☐ あり ☒ なし) 住居表示益田市昭和町16番9号の北隣の上地			
土地	物件 2			
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 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 ☒ 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(株式会社ベイホライズン) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債権者 島根県信用保証協会 担当者 ■ B (合同会社エド・ヴォ ンビル代表者)	本件土地は未収金のため、債務者株式会社ベイホライズンから担保提供された土地です。代表者Aとはなかなか連絡が取れません。 本件各土地は2年くらい前に株式会社ベイホライズンから売却の委託を受けて、当社の看板を立てました。しかし、委託関係は3か月で切れています。以降当社は関係はありませんので、本件各土地については把握していません。看板はそちらで処分していただけないかと思います。 株式会社ベイホライズン代表者Aについては、当社もなかなか連絡が取れません。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

債務者兼所有者の株式会社ベイホライズン代表者Aに郵便で連絡を求めたが、返答はなかった。

(物件)

物件1、2土地の公図は不正確である。

物件1土地及び隣接土地には、法務局備置きの地積測量図がある。

現地を確認すると、物件1土地の位置に、地積測量図と概ね同じ形状、寸法の長方形の形状の更地の土地があり、各4隅に境界標があった。土地面積を計算すると登記面積とほぼ一致していた。

以上から物件1土地の形状等を土地位置関係図のとおりとした。

なお、隣地口1435番2の法務局備置きの建物図面によると、同建物が物件1土地にはみ出して、建物の一部が物件1土地上に存する図面となっている。しかし、現地でははみ出していない(写真4、6)。同建物図面は、口1435番2土地の大きさを誤ったものと思われる。

物件1土地は、接道より約50ないし70センチ高い土地になっている。同土地には、以前建物が建っていたが、令和4年8月頃に取り壊されている。その残存構造物として、南側にコンクリートブロックで囲まれた駐車場(写真7)、コンクリートの階段(写真6)が存する。

物件2土地及び隣接土地には、法務局備置きの地積測量図はなく形状等が不明である。

しかし、物件2土地の南北に隣接する2つの隣地の建物図面に各土地の形状が示されている。これにより、物件2土地の南北に接する隣地線の長さが推定される。

現地を確認すると、南北に接する隣地線の長さも上記とほぼ一致している台形の形状の更地の土地があり、各4隅に境界標があった。

現地の台形土地の寸法を計測し、面積を計算するとほぼ登記面積と一致した。

以上から物件2土地の形状等を土地位置関係図のとおりとした。

各土地上には、「売土地 合同会社エド・ヴォンビル」と書かれた看板がある。これは同社が過去に売却の依頼を受けて掲示していた看板であるが、現在委託関係はなく、同社は無関係である。

(接道)

物件1土地は、南東側を幅員約4mの市道に接している。また、北西側を幅員約6mの周辺住人が共有する私道(口1432番12、地目及び現況公衆用道路)に接している。なお、所有者株式会社ベイホライズンに同土地の共有持分権はないが、公衆用道路として接する道路である。

物件2土地は、幅員約1mの水路を通じて、幅員約4.5mの市道に接している。出入りのための水路上の板橋の間口は約4.2mである(写真10)。

(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4月23日(水) 9:20 ～10:00	松江地方法務局出雲支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年4月24日(木) 14:35 ～15:15	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行
R7年4月25日(金) 11:55 ～12:05	松江地方法務局益田支局	閉鎖登記簿謄本交付申請
同 日 12:10 ～12:40	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R7年5月1日(木)	執行官室	事務連絡(110円×2組)
R7年5月8日(木) 9:20 ～9:25	執行官室	電話(B)
(特記事項)		

ヲ 01418-4
7 01438-10
ホ 01438-6
ヨ 01438-7
タ 01438-8
レ 01438-9
ソ 01440-3
7 01440-4
ネ 01442-10
ナ 01442-5
ラ 01442-6
ム 01445-2
ウ 01423-6
ノ 01417-7
オ 01432-9
キ 01432-13
道
マ 01424-7
チ 水
7 01425-3

登記年月日：平成28年7月5日

これは図面に記録されている内容を証明した捺印である。
(松江地方裁判所益田支部管轄)
令和7年4月23日 松江地方裁判所出雲支部

地積測量図

地番 口14335番3

土地の所在 島根県益田市昭和町

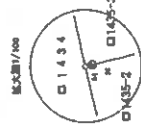
求積表

B1435-3				
点番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)	面積
1	-146626.071	-29106.262	-2539270.56850	20.226
18	-146646.803	-29100.791	1190470.629154	12.877
21	-146648.557	-29113.370	2534673.659188	20.017
22	-146629.101	-29118.075	694875.309639	0.144
54	-146628.961	-29118.109	-1880223.166603	13.177
		合計	526.063228	
		合計 面積	263.031940	
			263.03	㎡

測量年月日	平成28年 4月19日
測量員	田 原

電子基準点名	平面座標値 (X)	平面座標値 (Y)
益田電子基準点	-152550.649	-32675.832
三朝電子基準点	-136719.410	-22291.539
興佐電子基準点	-163338.686	-51014.210

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
④	プレート
○	金属板
○	歴線管理



作成者

地家理園士 平成28年 6月22日

申請人

縮尺

1/250

土地位置関係図（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。

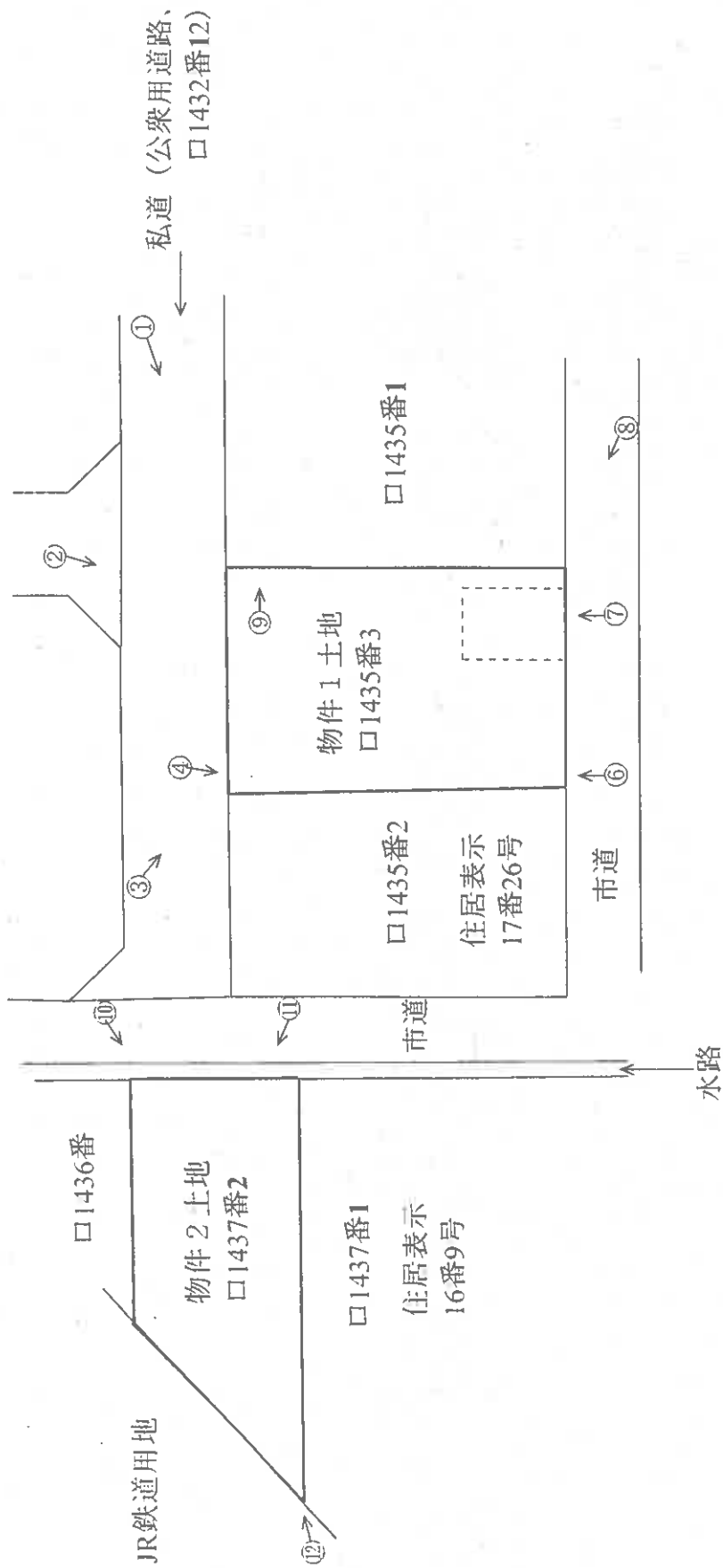


写真1



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9と同じ内容
の看板が、はずれ
て本土地上に落ち
ている。



写真11



写真12



競売評価 第 3 号

令和7年(ケ)第4号(2)
令和7年4月24日現地調査
令和7年5月30日評価

松江地方裁判所浜田支部 御中

評 価 書

[物件2]

評価人 不動産鑑定士

本多 崇盛



第1 評価額

物件2(土地)	金 1,720,000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
2	所在地 地目積	益田市昭和町 口1437番2 雑種地 198㎡	宅地
番号	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2)

位置・交通	JR山陰本線「益田」駅の東方・道路距離約1.5km 最寄バス停「合同庁舎前」の西方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道191号の南方に展開する、周辺で農地等が見られる既存住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	198㎡ ほぼ台形状形 間口約4.2m、奥行平均約19.5m (上記間口は、対象地と接面街路との間に介在する幅員約1.0m水路に係る出入用のコンクリート橋の幅) 対象地内は平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北東側幅員約4.5m舗装市道 上記の出入用橋を介して等高で接面 中間画地
土地の利用状況等	現況未利用地。 隣地は共同住宅、事業所 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：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。	
土壌汚染等	従前の土地利用は農地・雑種地等であつたと推定される。土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しない。水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設には該当しない。	
特記事項	・ 北東側道路は建築基準法第42条1項1号道路に該当。 ・ 対象地と北東側道路の間に水路(幅約1.0m)が介在。 ・ 水路上に出入用橋(コンクリート製で幅約4.2m)有り。 ・ 益田市教育委員会担当課の聴聞に基づき、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない旨を確認。	

第5 評価額算出の過程

物件2の評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	17,900	0.90	198	1.00	0.90	0.60	1,720,000

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。
地価公示 益田ー3

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
26,600円/㎡	$\frac{96.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{143}$	17,900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: 必要なし

◇ 地域格差: 交通、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2の個別的要因

形状	0.90
----	------

ウ 地積: 登記数量による。

エ 占有減価修正: 必要なし

オ 市場性修正: 鉄道敷近接に係る騒音・振動等[減価要因]について、経済的要因(一般的な市場性)に係る修正率として▲10%を査定。

カ 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 益田－3

所 在 : 益田市三宅町口1596番3
価 格 : 26,600円/㎡
位 置 : JR山陰本線「益田」駅2.0km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 248㎡
供給処理施設: 水道
接 面 道 路 : 北5.2m市道
用途指定等: 非線引都市計画区域
第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要: 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件2 3,076,524円
課税面積 198.00㎡ (1㎡当り 15,538円)

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 位置図(1)(2)
- 2 公図写

以上

位置図(1)



益田市昭和町周辺
縮尺約10,000分の1

位置図(2)



ゼンリン住宅地図
益田市昭和町周辺
縮尺約1,500分の1



(注) 裁判に準ずる判例は、上掲の判例を基礎として平賀俊雄氏が裁判官の職務が職権に属する旨を主張し、これに代わるべきとして職権を行使されていく問題で、主権の位置及び対象の権利を以て、大異なす。



調査 決定	所 在	葛田正昭和叶		地 番		二(4)区番3	
出 方 所 在	葛田正昭	種 別	区 画	地籍 図 号	地籍 図 号	地籍 図 号	地籍 図 号
地 区	葛田正昭	種 別	区 画	地籍 図 号	地籍 図 号	地籍 図 号	地籍 図 号
地 区	葛田正昭	種 別	区 画	地籍 図 号	地籍 図 号	地籍 図 号	地籍 図 号

これは明国に準ずる関面に記録されている内容を反映した書面である。

（社）作地土扶蘇地益田宜給留職。

2007年12月14日

地址：地方公務局調田支局

調査番号

雙記官

142

A3判をA4判に縮小(縮小率約60%)