

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 4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 9月26日 午前 9時00分から 令和 7年10月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9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29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10月10日 午前10時00分から 令和 7年10月10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 9月 4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	1, 433, 400 1, 146, 720	一括	286, 680	28, 103	0
1	649, 200				
2	784, 200				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 江津市二宮町神主 |
| | 地 番 | 2 2 4 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江津市二宮町神主 2 2 4 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 5. 6 9 平方メートル
2階 2 8. 2 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 5. 6 9 平方メートル
2階 3 5. 2 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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 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

【物件番号 1, 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

- 1 所 在 江津市二宮町神主
地 番 2 2 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2 3. 6 0平方メートル
- 2 所 在 江津市二宮町神主 2 2 4 1 番地 3
家屋 番号 2 2 4 1 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 7 5. 6 9平方メートル
2階 2 8. 2 8平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 7 5. 6 9平方メートル
2階 3 5. 2 8平方メートル



令和7年(ケ)第 2号
令和7年 3月10日受理
令和7年 4月10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 | 江津市二宮町神主 |
| | 地 番 | 2 2 4 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江津市二宮町神主 2 2 4 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 6 9 平方メートル
2 階 2 8. 2 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	江津市二宮町神主2241番地3 (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)		
その他の事項			
建物	物件 2		
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: 居宅 ☒ 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階75.69㎡ 2階35.28㎡(約7㎡増築あり)		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: 建築年:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ 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 ☐ 「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
(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)	本件建物に家族と住んでいます。 本件建物は昔は会社の寮だったようですが、私が購入したときからすでに現在の居宅の状態です。誰にも貸していません。 室内で犬と猫を1匹ずつ飼っており、建具に傷があります。 本件建物には増築がされているそうですが、私が増築した部分はありません。 雨漏りはありません。玄関から洗面脱衣までは床が緩くなっています。 外装もあちこち傷んでいる部分があります。

(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階の未登記増築部分は、元ベランダを改造したようで、簡素な造りである。

(接道)

本件土地は、幅員約4mの市道と接している。

(注釈)

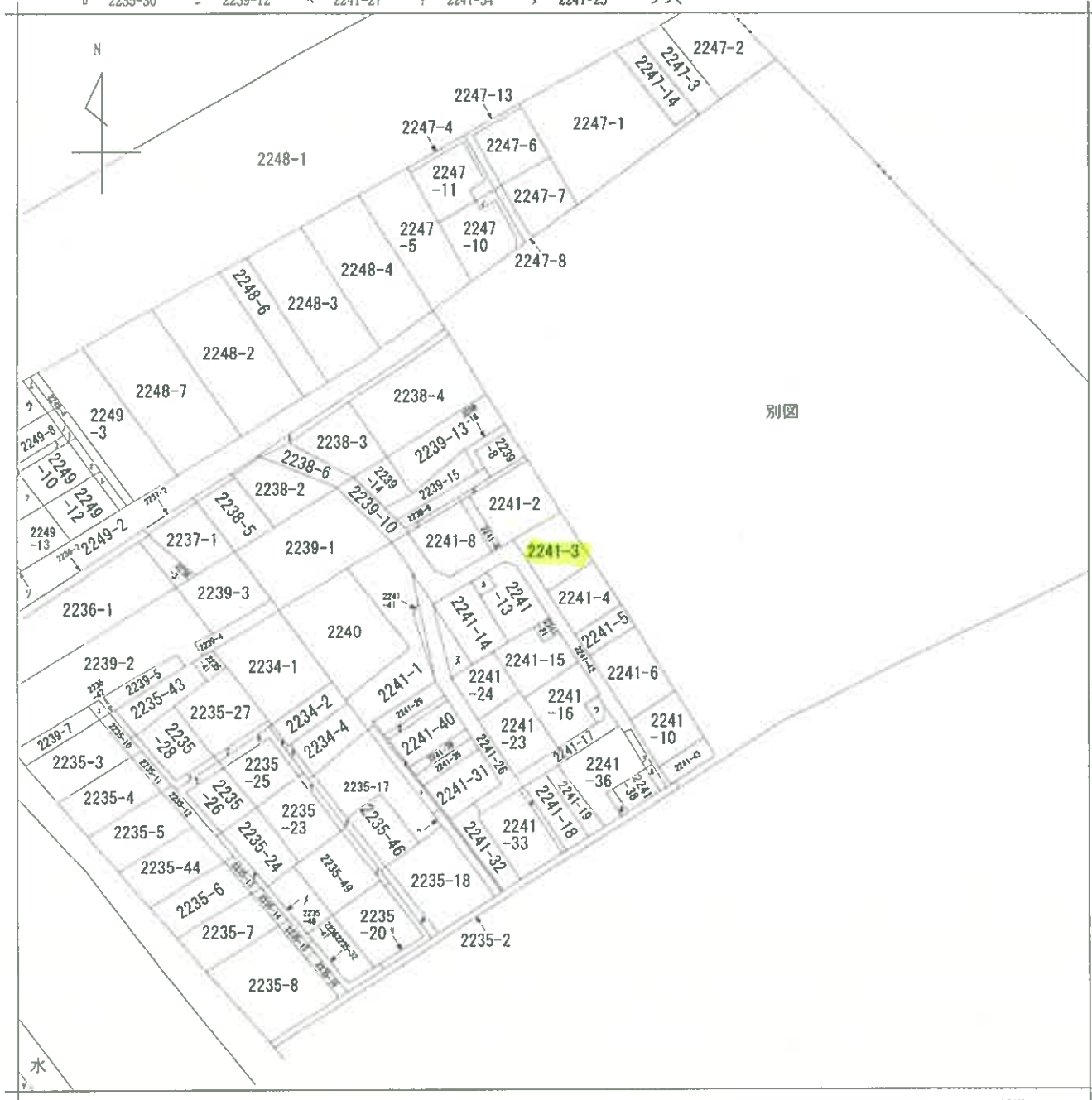
本報告書は、あくまでも現況調査時に関係人等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(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12日(水) 10:50 ～11:20	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 13:05 ～13:15	松江地方法務局浜田支 局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年4月3日(木) 13:10 ～13:40	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)		

2247-9 2235-30 2239-11 2239-12 2241-37 2241-27 2241-7 2241-34 2235-31 2241-25 2241-12



請求部	所在	江津市二宮町神主				地番	2241番3			
出力	縮尺不明	精度	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		

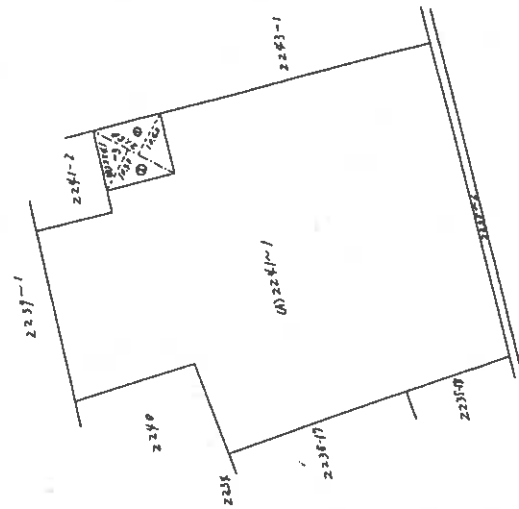
ヲ 2241-11
ワ 2241-22
ヰ 2241-20
ヨ 2241-44
ヲ 2241-28
レ 2249-11
ソ 2249-14
ク 2249-15
キ 2249-17
ナ 2249-23
フ 2249-24
ム 2249-5
ウ 2249-6
ノ 2249-7
オ 2249-9
タ 2234-5
ヤ 2231-16
マ 2234-3
ケ 2235-38
フ 2235-39
コ 2235-40
エ 2235-29
テ 2235-34
ア 2235-36
チ 2235-37
キ 2238-1
ユ 2239-6
メ 2235-33
ミ 2235-35

登記年月日：昭和48年6月6日

地積測量図 (S) H48年6月6日登記

地番	2241-3, 2241-1
土地の所在	江津市大津地区水尾川東部 二宮町神主

作製年月日	昭和48年6月5日	作製者	土橋義國 地主	申請人	
-------	-----------	-----	---------	-----	--



(A) 2241-1
 $68.2 - 223.60 = 6578.80$
地積 6578 m^2

(B) 2241-3 求積表

区画番号	底辺	高さ	面積
1	21.50	10.80	232.000
2	21.50	10.80	232.000
計			464.000 m^2

064175

縮尺	1/1200
----	--------

(鳥根県土地家屋調査士会々員用紙)

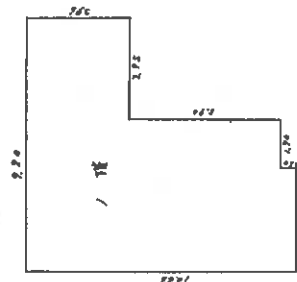
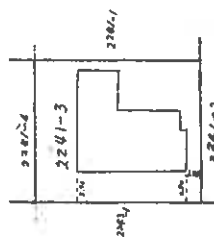
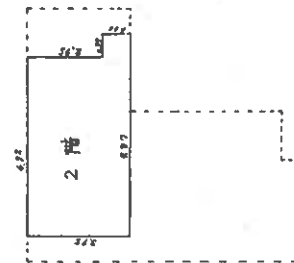
(松江地方事務所届出)

登記年月日：昭和48年12月24日

建物階平面図

(S) H48年/2月24日登記

家屋番号	224/～3
建物の所在	江津市大森町三丁目1番地3 （江津市大森町三丁目1番地3）



2階床積

$$\begin{aligned} 4.92 \times 3.75 &= 18.45 \\ 1.00 \times 0.95 &= 0.95 \\ \hline 19.40 \end{aligned}$$

床面積 28.28 m²

1階床積

$$\begin{aligned} 2.24 \times 3.75 &= 8.40 \\ 4.96 \times 2.25 &= 11.16 \\ 3.95 \times 4.60 &= 18.17 \\ \hline 37.73 \end{aligned}$$

床面積 75.19 m²

作製年月日	昭和48年/2月22日
作製者	土地家屋調査士
申請人	

(松江地方事務所出)

(島根県土地家屋調査士会々員用紙)

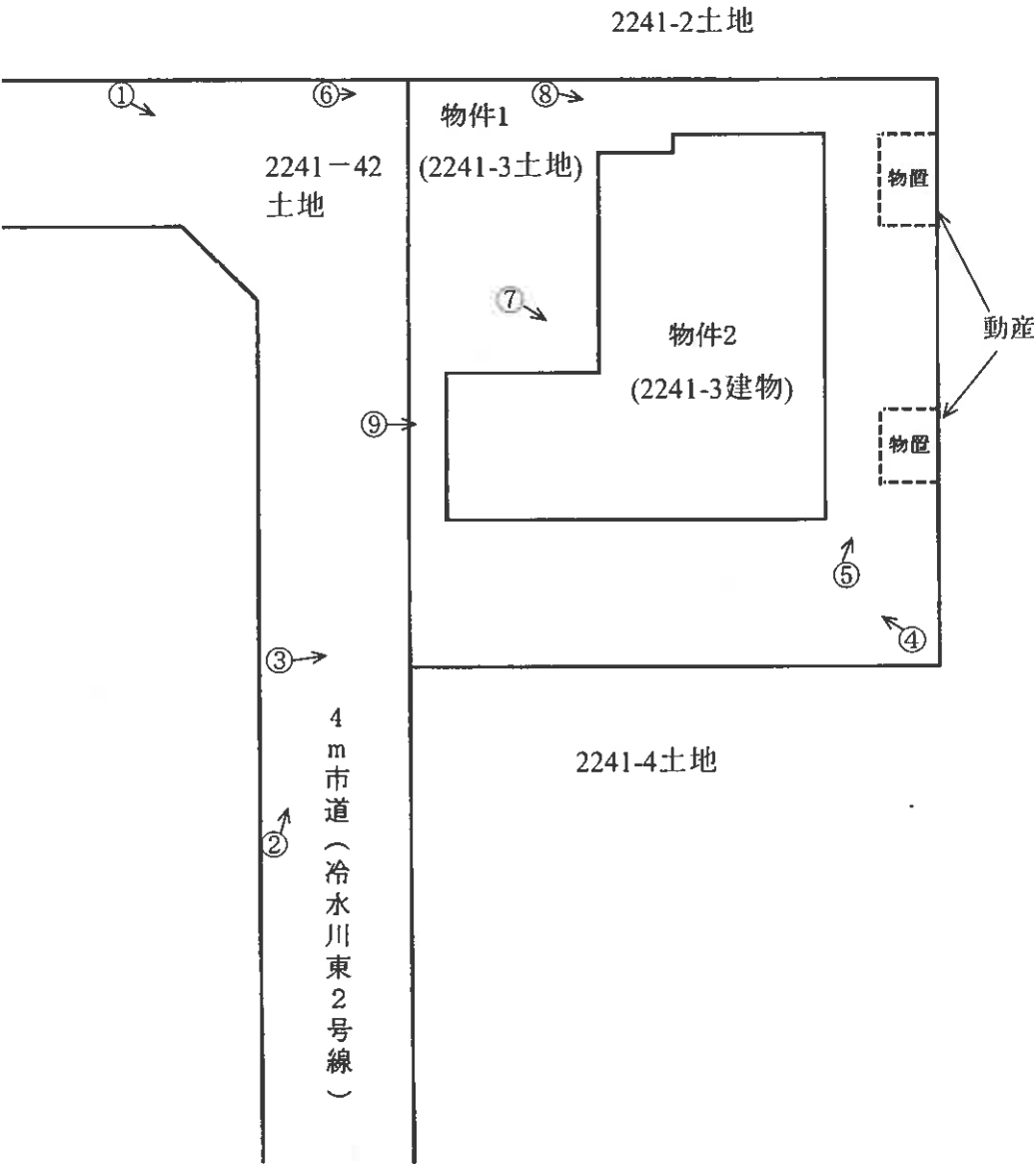
009915

縮尺 1/500 1/200

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

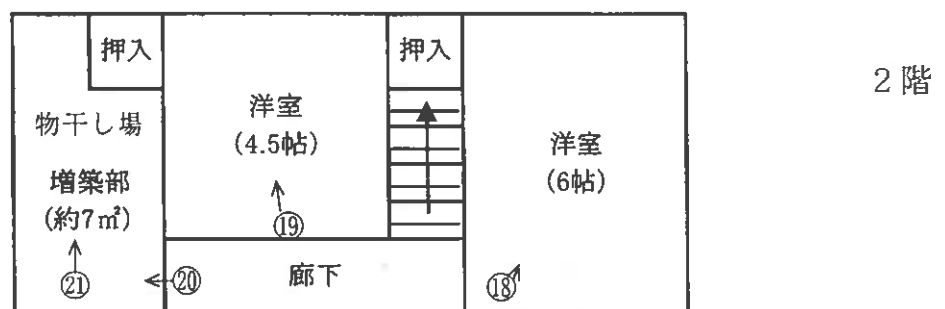
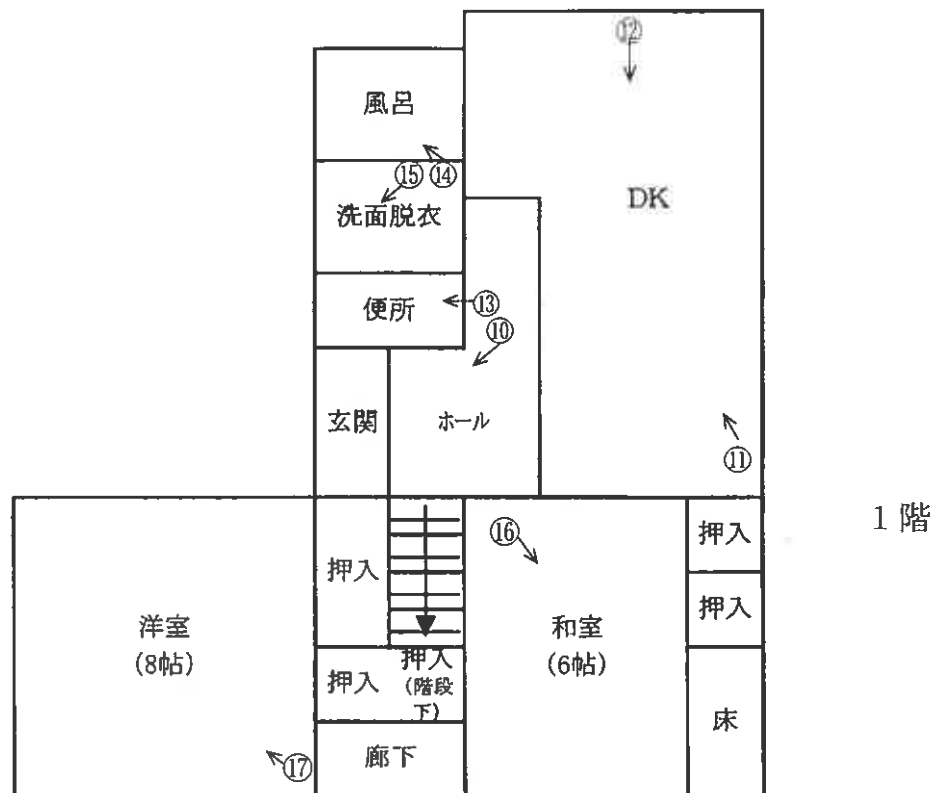
土地建物位置関係図（見取図）

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。



○=写真番号, 撮影位置

写真1

矢印の玄関ドアは
封鎖されている。



写真2



写真3



写真4



写真5

東側に簡易な物置(各動産)が2つある



写真6

ブロック塀が割れている。



写真7

矢印にひびや損傷
がみられる。



写真8

同上



写真9

同上



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



写真19



写真20



写真21



評第 2523 号

令和7年(ケ)第2号
令和7年4月3日現地調査
令和7年4月14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 2,389,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,082,000円
物件2(建物)	金 1,307,000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 地目 地積	江津市二宮町神主 2241番3 宅地 223.60㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江津市二宮町神主2241番地3 2241番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 75.69㎡ 2階 28.28㎡	構造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼 板葺2階建 床面積 2階 35.28㎡
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山陰本線「都野津」駅の南西方約880m 最寄バス停「都野津駅前」の南西約880m(徒歩約11分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	都野津駅の南西方日本海側に位置する一般住宅を中心とした住宅地域であり、標準的使用は幅員約4m舗装市道に接する規模240㎡程度の低層住宅地。	
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	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	223.60㎡ ほぼ正方形 間口約15m、奥行約15m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南西側幅員約4m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件2の建物の敷地として利用されている。 周辺は低層普通住宅が連担している。 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(特記事項参照) (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	※前面道路の下水道工事は終了しているが、下水管と接続はされていない	

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48年12月22日 新築 経過年数 51 年 経済的残存耐用年数 0 年 増築 2階は約7㎡増築されているが、 増築時期は不明
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺(増築部分) 外壁 漆喰塗り、金属系サイディング張り等 内壁 クロス貼り等 天井 化粧板貼り等 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)	1階: 75.69㎡ 2階: 35.28㎡ 延床面積: 110.97㎡
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	普通品等
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	※屋内で犬・猫が飼われているため、建具には傷がある。 ※雨漏りは無い様であるが、床板に痛みがあり、部分的に緩くなっている箇所がある。 ※2階西側には登記に反映されていない増築部分(約7㎡)があるが、増築された年月日は不詳である。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	16,300	1.00	223.60	0.90	3,280,000

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。
地価調査 江津(県)-5

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
23,500円/㎡	$\frac{97.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{138}$	16,300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: + 0.02 (方位+2)

◇ 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1の個別的要因

規模	1.00
間口奥行の 関係	1.00
形状	1.00
その他	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、建物の老朽化の程等を考慮した

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	181,000	110.97	0.035	703,000

ウ 現価率

【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
51年	0年	51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

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	3,280,000	0.45	法定地上権	1,476,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

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	3,280,000	-1,476,000		1.00	0.60	1,082,000
2	703,000	1,476,000	1.00	1.00	0.60	1,307,000
一括価格(合計)						2,389,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 [江津(県)-5]

所 在 : 江津市都野津町2332番2
価 格 : 23,500円/㎡
位 置 : 都野津駅 1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 283㎡
供給処理施設: 水道
接 面 道 路 : 南東12m市道
用途指定等: 非線引都市計画区域、2住居(60%、200%)
地域の概要: 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	2,459,600円	
課税面積	223.60㎡	(1㎡当り 11,000円)
物件2	1,359,937円	
課税面積	101.26㎡	(1㎡当り 13,430円)

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 地積測量図写し
- 4 建物図面写し

以上



2・2・7 都野津北児童公園

面積約0.22ha

縮尺 1:10,000

2・2・5 都野津西児童公園

面積約0.12ha

2・2・6 都野津西児童公園

面積約0.63ha

1・4 都野津東部地区下水道

敷地面積約0.1ha

都野津中継ポンプ

対象不動産

基準地

赤羽根土地区画整理事業
(約8.3ha)

2・2・4 赤羽根児童公園

面積約0.30ha

2・2・8 三本松児童公園

面積約0.25ha

1 2247-9 2 2239-1
 2 2235-30 3 2239-12



(注) 別図に添付する別図は、土地台帳を基に作成した不動産登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられており、正確な土地台帳の地図と同等の効力を持つものではありません。



請求 番号	所在地	江津市二宮町神主		地番	2241番3
出 版 年 月	編成不明	精度 区分	図 面 番 号	種別	旧土地台帳防風地図
作 成 年 月					

これは地図に準ずる図面に記載された土地台帳の地図を基に作成したもので、正確な土地台帳の地図と同等の効力を持つものではありません。

(松江地方方法務局浜田支局管轄)

令和7年1月17日

岡山地方方法務局

請求番号: 2-1

(1/2)

これは図面に記載されている地籍の正確なる図面である。
(松江地方建設局田区調査課)
昭和7年1月17日 松江地方建設局

測量 地籍 図面

測量番号	224/1-3
測量の所在地	松江市三軒宮町224/1-3

(S) 日 12月24日 登記

作 製 年 月 日
昭和 28 年 12 月 22 日

片 寄 入



2 階 水 箱
 $4.2 \times 2.5 = 10.5$
 $4.2 \times 2.5 = 10.5$
 $10.5 + 10.5 = 21.0$

1 階 水 箱
 $4.2 \times 2.5 = 10.5$
 $4.2 \times 2.5 = 10.5$
 $10.5 + 10.5 = 21.0$

床 面 積 21.0 ㎡

床 面 積 21.0 ㎡

(鳥取県土地家屋調査士会々員用紙)

009915

縮 尺 1/500 2/500