

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月25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 8年 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月26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 8年 4月22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 8年 3月27日 午前10時00分から 令和 8年 3月27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 8年 2月25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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,010,000 808,000	一括	202,000	11,917	0
1	430,000				
2	580,000				
備考	初回 (評価書)				

物 件 目 録

- 1 所 在 益田市遠田町
地 番 78番3
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル
(現況)
地 積 約151.39平方メートル
- 2 所 在 益田市遠田町78番地3
家屋 番号 78番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 91.26平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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

【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 益田市遠田町
地 番 78番3
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル
(現況)
地 積 約151.39平方メートル
- 2 所 在 益田市遠田町78番地3
家屋 番号 78番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 91.26平方メートル



令和7年(ヌ)第 3号
令和7年 9月22日受理
令和7年11月18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 益田市遠田町
地 番 78番3
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル

- 2 所 在 益田市遠田町 78番地3
家屋 番号 78番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 91.26平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	益田市遠田町78番地3 (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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 上記の者が本土地上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	土地面積が登記では99.00㎡とあるが、現況では約151.39㎡ある(A提出の土地測量図による。)													
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 type="checkbox"/> 登記あり <input type="checkbox"/> 未登記	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>本件建物に住んでいます。 本件建物の南側に雨漏りがあり、私が購入する前に南側の屋根を葺き替えています。北側の屋根は昔のままですが、雨漏りはありません。</p> <p>シロアリがあったとのことで、床にシートを貼るなどの対策をしてもらいました。</p> <p>玄関を入れてすぐの床下に水が溜まります。この建物の床下は大雨が降った時、北側の擁壁（法面）から雨水が流れてその通り道になっています。現在は畳を上げて、そこにポンプを付けて水が出るときには少しでもくみ上げています（写真7）。大雨のときは何センチかの高さで水が流れます。ここには、乾燥剤となる石も撒きました。</p> <p>私は平成29年に購入した時、隣地77番土地（更地）と77番1土地も一緒に買い受けました。77番1土地は車を3台くらい置ける駐車場です。</p> <p>77番1土地の一部が公衆用道路として進入路の一部になっているのではないかとお尋ねですが、私はよくわかりません。私が買ったときはすでにこの状況でしたので、従前から公衆用道路として提供されていたのだと思います。</p> <p>これらの土地だけ余っても仕方ないので、本件物件を競売で買われた方にはこれらの土地を適価でお譲りしてもよろしいです。</p> <p>本件土地の測量図があるので提出します。</p>

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(接道)

本件土地は法務局備付けの公図が地図に準ずる図面で不正確で、地積測量図もない。

しかし、法務局備置き建物図面（各階平面図）に本件土地の形状があり、また、平成26年に測量士により作成された「実測平面図+境界立会写真」という測量図をAが所持しており、これらの図面の土地形状と現地はほぼ符合していた。測量図の地積は151.39㎡と記載されており、本件土地の正式な面積とみられる。

本件土地は、幅員約1mの公図上の道に接し、私道である公衆用道路を通じて、市道（幅員約6m）に通じている。

この私道は77番1土地の一部か76番3土地の一部かは明確にはわからない。しかし、上記平成26年の測量図面において、この私道は77番1土地の一部として記載がされている。よって、77番1土地（A所有）の一部ではないかと思われる。いずれにせよ、従前から付近住民に公衆用道路として提供されているものなので通行に支障はないものとみられる。

(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9月24日(水) 15:35 ~16:05	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談
同日 16:25 ~16:35	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
R7年10月9日(木) 14:45 ~15:30	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
R7年10月20日(月) 16:30 ~16:45	松江地方法務局出雲支局	進入路となる道周辺の図面交付請求
R7年11月5日(水) 15:45 ~15:55	物件所在地(3)	進入路となる道(公衆用道路)の調査
(特記事項)		

イ 3331-1 △ 3327-5 ☆ 3329-6
 ロ 3327-17 ニ 3329-1 ハ 31-概1



登記年月日：平成27年3月12日

各階平面図

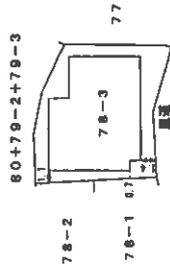
建物図面

家屋番号	78番3
建物の所在	益田市遠田町78番地3

床面積

0.98 x 7.90	=	7.7420
6.08 x 8.98	=	54.5984
4.12 x 7.02	=	28.9224
計		91.2628

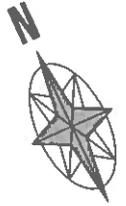
床面積 91.26 m²



作成者	土地家屋調査士 (作成)	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

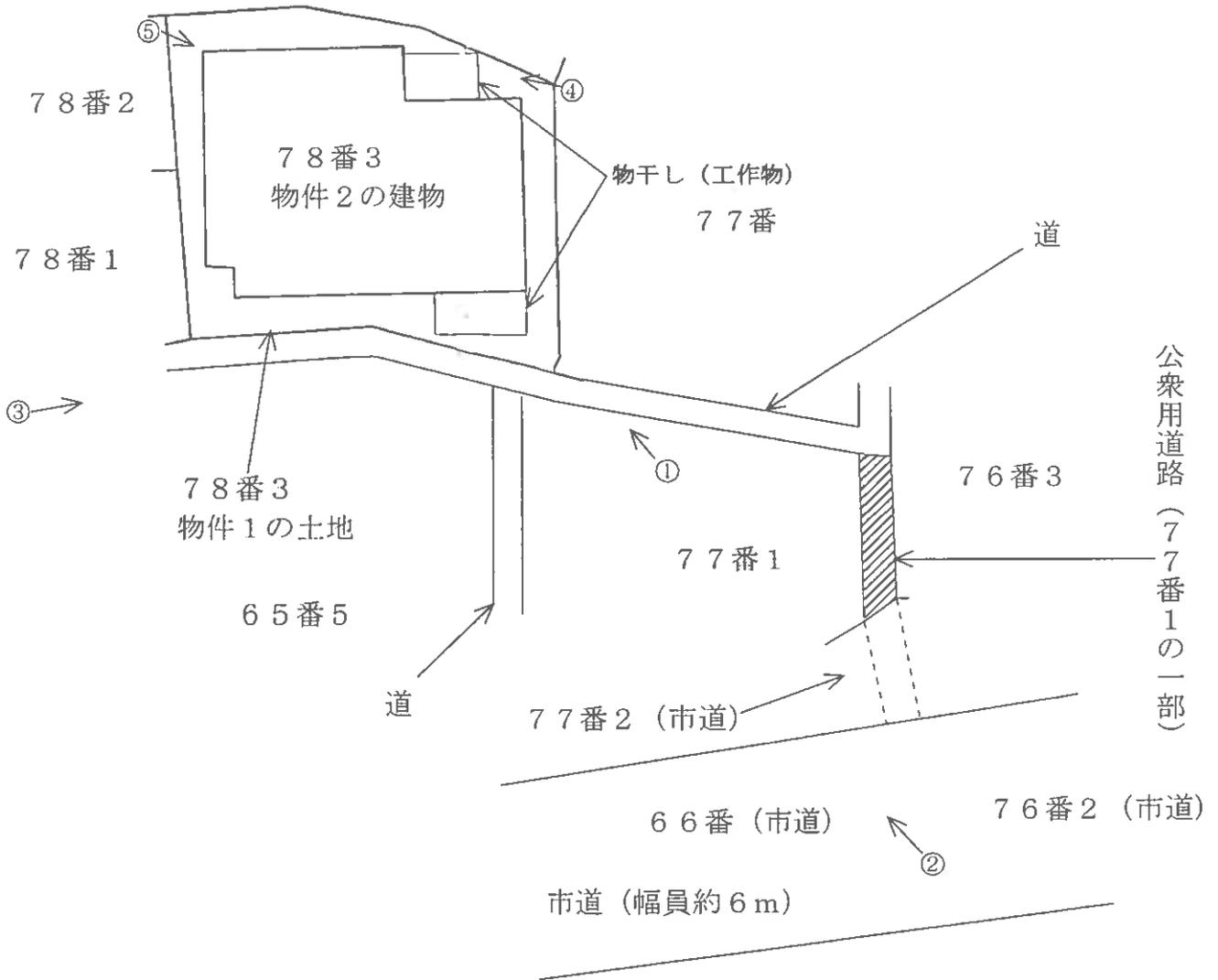
縮小約70% (A3→A4に縮小)

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。

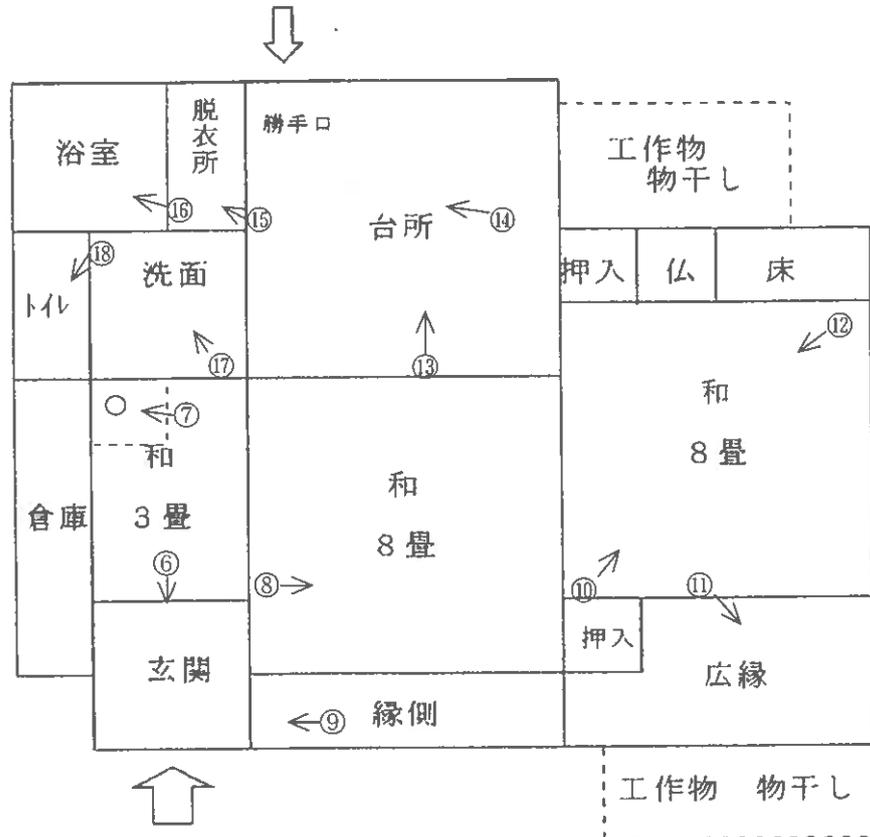
80番+79番2+79番3



建 物 間 取 図(見取図)

(物件 2 建物)

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

写真に見える南側の屋根は葺き替えしている。



写真2



写真3



写真4



写真5

北側の屋根は葺き替えていない。



写真6



写真7



写真8



写真9

南側の屋根の葺き
替え前の雨漏りの
跡で、葺き替え後は
雨漏りはない。



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7年(又)第3号
令和7年10月9日 現地調査
令和7年11月11日 評価
競第 512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 1,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 430,000円
物件2(建物)	金 580,000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	益田市遠田町 78番3 宅地 99.00㎡	実測 151.39㎡
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	益田市遠田町78番地3 78番3 居宅 木造かわらぶき平家建 1階 91.26㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	採用数量は所有者から提示された「実測平面図+境界立会写真(平成26年10月26日:土地家屋調査士作成)」に基づく実測数量を採用した。		

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「石見津田」駅の南西方・道路距離約1.2km 最寄バス停「下遠田」の北西方約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅・未利用地・農地等が混在する郊外の住宅地域	
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 — — — — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	151.39㎡ 台形 間口約13m、奥行約11m 緩傾斜地を含む丘陵地
接面道路の状況	道路種類: 高低差: 接面関係:	南西側幅員約1mコンクリート舗装里道 概ね等高 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) : なし(汲み取り) (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. 益田市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。 3. 市道に接続する進入路の一部が、地番77番1の一部と推測されるが詳細は不明。	

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	12,200	1.01	151.39	1.00	1,870,000

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 益田(県)ー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
21,600円/m ²	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{172}$	12,200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+2

◇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
方位	1.01
相乗積	1.01

ウ 地積: 実測数量による。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	91.26	0.04	550,000

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	76 年	1 年	77 年	5 %	30 %	0.04

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	1,870,000	0.45 法定地上権	840,000

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	1,870,000	- 840,000	/	0.70	0.60	430,000
2	550,000	+ 840,000	1.00	0.70	0.60	580,000
一括価格(合計)						1,010,000

ウ 占有減価修正： ない

エ 市場性修正： 大雨時に床下が雨水の通り道になる状況及び一部公衆用道路の帰属が不明な里道に接面する建物で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 益田(県)ー4

所 在:益田市下本郷町705番22

価 格:21,600円/㎡

位 置:益田駅 3km

価格時点:令和7年7月1日

地 積:218㎡

供給処理施設:水道

接面道路:南5.3m市道

用途指定等:非線引都市計画区域・第1種中高層住居専用地域(60/200)

地域の概要:中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	981,882 円	(1㎡当たり	9,918 円)
	課税面積	99.00 ㎡	
物件2	580,932 円	(1㎡当たり	6,480 円)
	課税面積	89.65 ㎡	

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 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面写し(法務局備付)

以上

イ 3331-1 ハ 3327-5 ホ 3329-6
 ロ 3327-17 ニ 3329-1 ヘ 31-続1



請求部	所在	益田市遠田町			地番	78番3		
出力縮尺	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)	昭和56年2月20日		補事項	

A3をA4に縮小

請求番号: 16-7
(1/1)

公用

登記年月日：平成27年3月12日

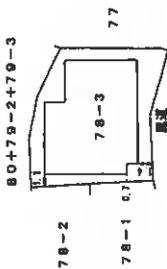
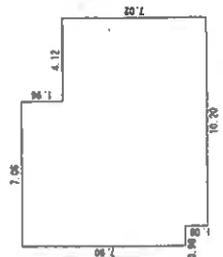
各階平面図

建物図面

家屋番号	78番3
建物の所在	益田市遼田町78番地3

床面積

0.98 x 7.90	=	7.7420
6.08 x 8.98	=	54.5984
4.12 x 7.02	=	28.9224
計		91.2628
床面積		91.26㎡



作成者



縮尺 1/250

申請人



縮尺

1/500