

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18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 8年 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月12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 7月17日 午前10時00分から 令和 8年 7月17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 6月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 4 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 3 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 3 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 浜田市金城町下来原 1 1 1 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 1 番 1 4 |

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.51平方メートル
2階 33.83平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 78.1平方メートル

上記未登記附属建物は、物件番号1の土地に存する。

物件明細書

令和 7年 5月 2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1～5】
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1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2, 5】
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 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 4 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜田市金城町下来原 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 3 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 3 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 浜田市金城町下来原 1 1 1 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 1 番 1 4 |



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.51平方メートル
2階 33.83平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 78.1平方メートル

上記未登記附属建物は、物件番号1の土地に存する。



令和6年(ヌ)第 5号
令和7年 1月14日受理
令和7年 3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

床面積	1階	115.51平方メートル
	2階	33.83平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり					
住居表示	浜田市金城町下来原1111番地14 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)					
土地	物件 1、3、4					
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3、4) <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 上記の者が物件1、3、4土地を一体の土地として、下記建物の敷地として所有し、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	物件4土地の登記地目は雑種地であるが、樹木が管理された庭と舗装された通路になっており、現況は宅地である。					
建物	物件 5					
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が異なる(<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 checked="" type="checkbox"/> 未登記	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:約78.1㎡ 建築年:昭和42年</td> <td style="vertical-align: middle;">(課税に準拠)</td> </tr> </table>			{	種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:約78.1㎡ 建築年:昭和42年	(課税に準拠)
{	種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:約78.1㎡ 建築年:昭和42年	(課税に準拠)				
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 居宅と倉庫 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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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
(3 枚目)

不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	浜田市金城町下来原1111番地14 付近
土地	物件 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 2) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑木の繁った雑種地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	土地の形状は市道に接する通路を保有しており、単独で将来の宅地化にも適している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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
(4 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)	<p>物件5主である建物に家族と住んでいます。</p> <p>未登記附属建物倉庫は、父がタバコを栽培していたとき乾燥場として建てたものです。今は私が相続していますが、倉庫として使っています。</p> <p>物件2土地は栗の木などがありましたが、熊が出るので市から実のなる木を作らないように言われており、今は何も作っていません。</p> <p>電柱は2本あり、中国電力から年間いくらかの使用料をいただいています。</p>

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

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

物件1土地に未登記建物倉庫が存するが、物件5建物の附属建物とみられる。

物件5建物、同未登記附属建物倉庫には経年の劣化がみられる。

(接道)

物件2、3、4土地は、幅員約3mの市道(1107番4土地)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

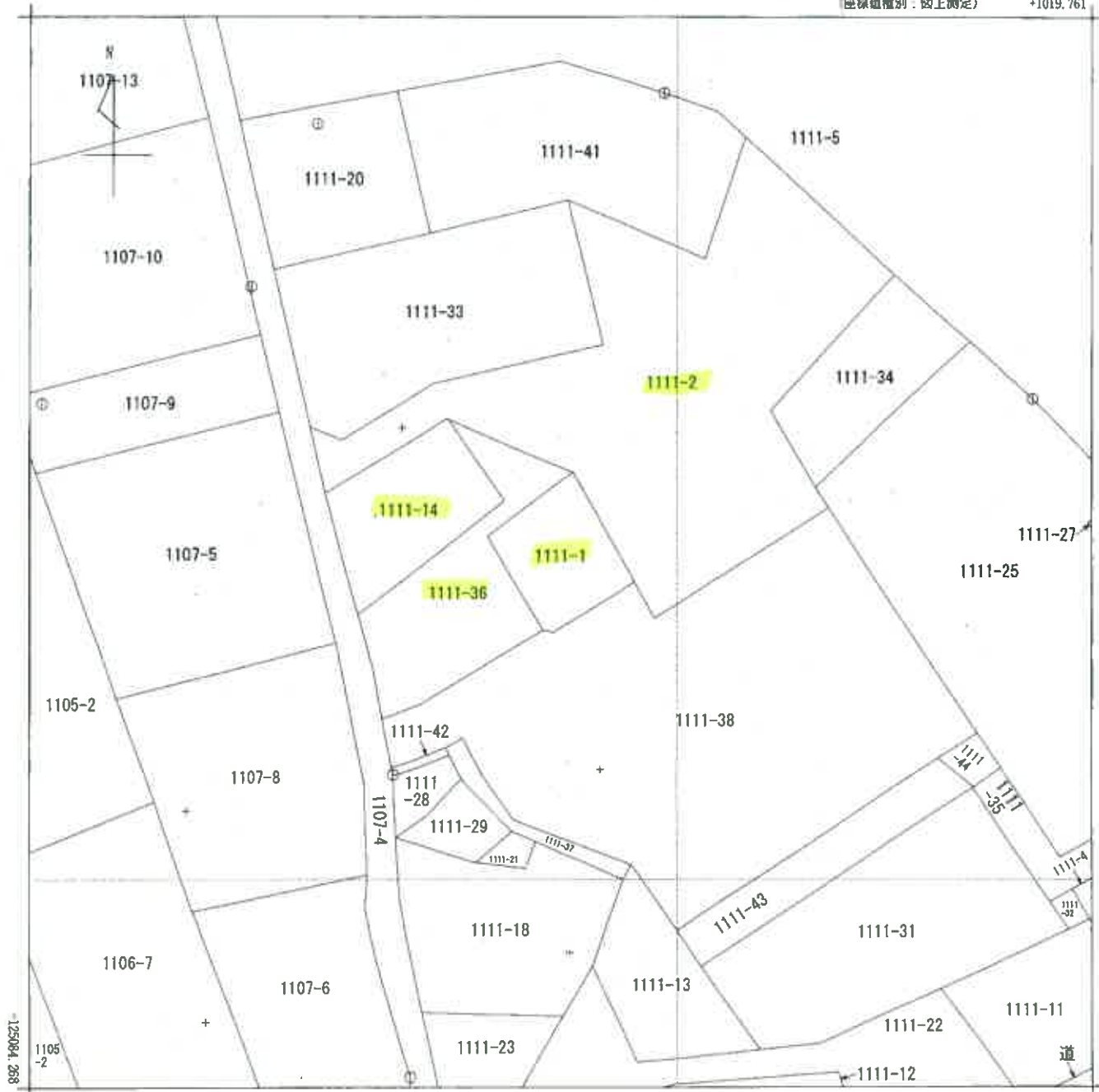
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R7年1月23日(木) 11:00 ~11:10	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
同日 11:30 ~11:50	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24日(金) 10:20 ~10:40	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
同日 13:20 ~13:35	浜田市役所	住民票等交付申請
R7年2月26日(水) 13:05 ~14:00	物件所在地(3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談
R7年3月12日(水) 13:20 ~13:35	浜田市役所	固定資産税課税台帳登録事項証明書交付申請
(特記事項)		

(座標値種別：図上測定)

+1019.761

-12958.268



+894.761 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出	金城町下来原
--------	--------

請求部分	所在 浜田市金城町下来原				地番	1111番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又記号 Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成13年8月20日		補記事項		

縮小約70% (A3→A4に縮小)

登記年月日：平成17年8月29日

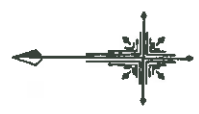
平成17年8月29日登記

地積測量図

地番 1111-41, 33

土地の所在 那賀郡金城町大字下菜原 浜田市金城町下菜原

地図番号 金 Z33-4・金 Z34-3

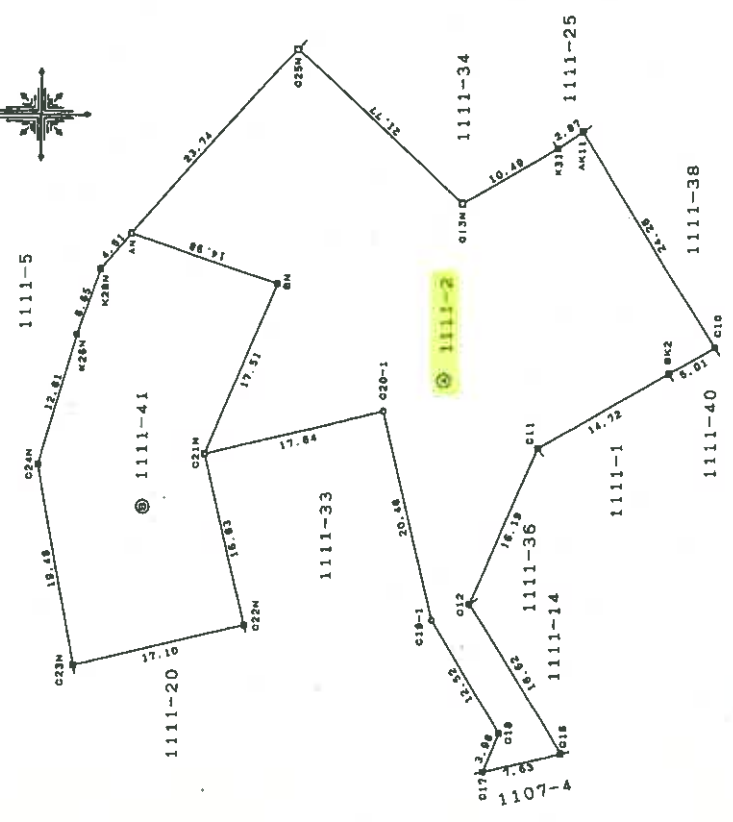


求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - X _{n-1}	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - X _{n-1}
C23N	-124965.992	937.934	15.300	-1911984.977600		
C24N	-124963.933	957.106	31.459	-3931227.784647		
K26N	-124967.171	969.393	18.540	-2316891.350340		
K28N	-124969.423	975.646	9.606	-1200456.277338		
AN	-124972.435	978.999	-1.355	169337.649425		
BN	-124985.657	974.291	-20.817	260184.7238769		
G21N	-124979.784	958.182	-32.485	405968.283240		
G22N	-124983.650	941.806	-20.248	2530669.945200		
				1251.726709		
				625.8633545		
				625.86		m ²

地番	合計面積	地積
1111-2	625.8633545	1415.5834450
1111-41	625.8633545	1415.58 m ²

地番	面積
1111-2	1415.5834450 m ²
1111-41	625.8633545 m ²



境界線の種類
金 属 様
コンクリート杭
プラスチック杭
合成樹脂杭

申請者  縮尺 1/500

製作者  0083676 (平成17年8月25日作製)

土地家屋調査士 

縮小約70% (A3→A4に縮小)

登記年月日：平成17年7月19日

平成 47.7.19 登記 (処理)

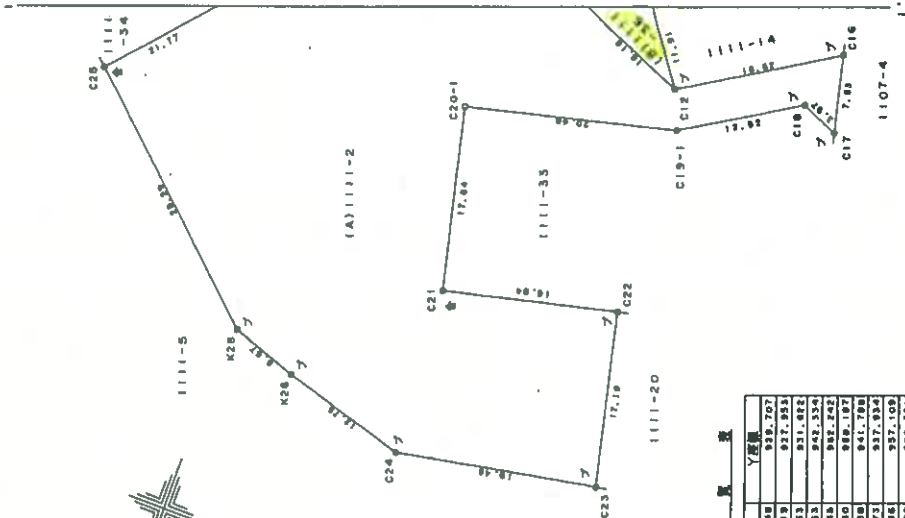
地積測量図

地番 1111-36, 1111-35, 2-A

土地の所在 坂田町下原

公図番号 倉Z33-4, 倉Z34-3
倉Z43-2, 倉Z44-1

(1/3)



境界一覽表

点名	X座標	Y座標
C16	-128914.148	939.707
C17	-1289004.719	937.953
C18	-1289097.283	931.682
C18-1	-1289001.763	942.354
C20-1	-1249281.948	992.242
C21	-1249278.780	989.107
C22	-1249281.928	991.708
C23	-1249281.972	937.924
C24	-1249281.928	937.109
C25	-1249281.972	930.231
C26	-1249281.972	978.827
C27	-1249281.972	986.384
C31	-1230041.821	991.832
C31	-1230041.821	997.137

縮小約70% (A3→A4に縮小)

(任意納)

境界線の種類

コ=コンクリート状
金=金属プレート
ビ=金属釘
ブ=ブラスチック状
各=各異種混成

縮尺 1/500

申請者 〇〇〇〇〇〇

0083672 (平成17年7月14日作製)

製作者 土地家屋調査士 〇〇〇〇〇〇

登記年月日：平成17年7月19日

S 17 年 7 月 19 日 登記
1111-38, 1111-37
1111-38, 1111-37
土地積測量図

土地の所在
茨城県金城市下妻町大字千平栄原

公図番号 金Z33-4, 金Z34-3
金Z43-2, 金Z44-1

座標法測量図

測量 NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
01	-125045.638	1009.033	-2120040.700822	4.00
02	-125048.839	1005.893	4399489.293698	38.17
04	-125068.698	973.651	5035439.183378	14.67
C14	-125057.640	965.432	2744763.082720	14.40
P11	-125032.701	951.503	2131167.405818	6.28
P12	-125047.607	948.214	499991.496378	4.04
P13	-125044.045	943.845	819301.503384	1.98
AK8	-125044.203	943.845	386656.678112	6.05
AK10	-125046.017	939.192	586656.678112	6.05
AK11	-125040.691	936.240	11878.061845	0.88
AK2	-125040.355	937.293	-610822.134175	4.23
AK3	-125038.816	941.145	-2286933.734080	16.48
合計			275.466390	
合計面積			136.7331950	
面積			1.86	

測量 NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
AK4	-125030.399	935.328	-2146146.788035	5.60
C9	-125035.378	938.310	-60772.854188	2.84
AK5	-125036.995	935.974	1558356.068895	11.78
AK6	-125043.013	946.847	1518646.706677	2.32
P7	-125044.203	943.845	832169.170385	4.99
AK9	-125046.017	939.192	819301.503384	1.98
AK10	-125046.616	937.293	586656.678112	6.05
AK11	-125040.691	936.240	11878.061845	0.88
AK2	-125040.355	937.293	-610822.134175	4.23
AK3	-125038.816	941.145	-2286933.734080	16.48
合計			275.466390	
合計面積			136.7331950	
面積			1.86	

測量 NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
01	-125045.638	1009.033	-2120040.700822	4.00
02	-125048.839	1005.893	4399489.293698	38.17
04	-125068.698	973.651	5035439.183378	14.67
C14	-125057.640	965.432	2744763.082720	14.40
P11	-125032.701	951.503	2131167.405818	6.28
P12	-125047.607	948.214	499991.496378	4.04
P13	-125044.045	943.845	819301.503384	1.98
AK8	-125044.203	943.845	386656.678112	6.05
AK10	-125046.017	939.192	586656.678112	6.05
AK11	-125040.691	936.240	11878.061845	0.88
AK2	-125040.355	937.293	-610822.134175	4.23
AK3	-125038.816	941.145	-2286933.734080	16.48
合計			275.466390	
合計面積			136.7331950	
面積			1.86	

測量 NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
AK4	-125030.399	935.328	944694.726243	16.48
AK3	-125038.816	941.145	2265933.734080	4.23
AK2	-125040.355	937.198	610822.134175	0.88
AK1	-125040.691	946.240	237077.074298	5.38
P3	-125035.195	935.302	348347.888896	6.82
P14	-125028.358	933.474	-190188.933876	4.28
P15	-125025.933	936.699	-2193071.523673	17.55
P16	-125015.177	950.699	-678791.679133	11.81
C12	-125005.421	943.692	-1006043.628208	16.18
C11	-125011.794	958.747	-608307.006900	12.98
P5	-125018.334	948.702	427441.102946	12.89
合計			674.986084	
合計面積			337.1940820	
面積			3.87	

測量 NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
C14	-125057.640	965.432	1552985.773520	14.40
P11	-125032.701	951.503	2131137.405818	6.28
P12	-125047.607	948.214	599891.496378	4.04
P13	-125044.045	943.845	293978.294518	1.12
AK8	-125043.013	943.845	307730.654983	2.32
P7	-125044.203	943.845	832169.170385	4.99
AK9	-125046.017	939.192	819301.503384	1.98
AK10	-125046.616	937.293	218840.459216	1.01
P9	-125047.611	937.466	-278881.220141	2.15
P8	-125046.981	938.024	-647088.113814	3.08
C6	-125046.121	944.240	-745519.011402	3.28
C7-1	-125048.193	943.486	-924605.895402	6.63
C6	-125054.180	951.634	-1117889.404410	2.89
K9	-125055.237	954.425	-1586376.045358	10.87
C15	-125059.760	964.521	-1576532.778320	2.39
合計			-116.590250	
合計面積			50.2951290	
面積			3.6	

製作者 土地家屋調査士
0083673
平成17年7月14日(作製)

申請人
縮尺 1/

(基準)

登記年月日：昭和55年7月25日

昭和55年7月25日登記

各階平面図

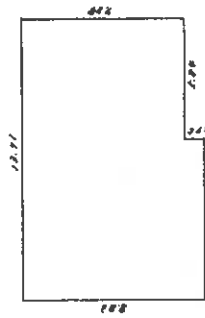
建物各階平面図

家屋番号 1-1111-14

建物の所在 群馬県金成町水子町東原 1-1111 番地14

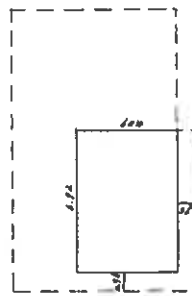
浜田市金成町下菜原

地図番号 6-5-26



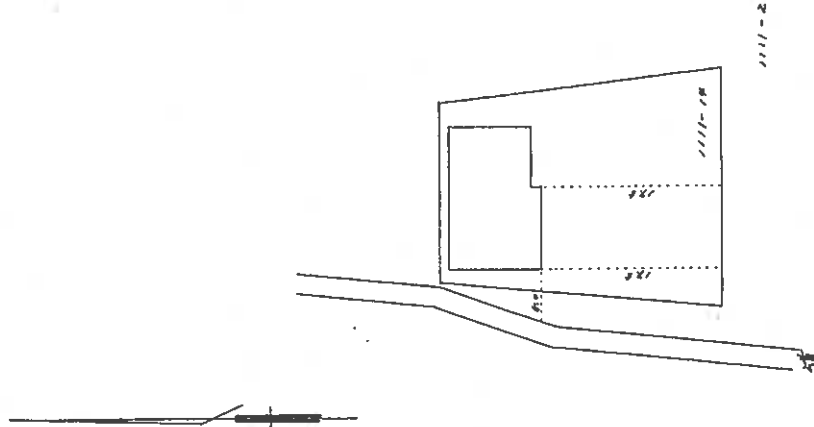
1階床面積

8.83	X	7.07	=	62.4321
1.20	X	5.04	=	6.0480
合 計				115.5113 m ²



2階床面積

4.89	X	6.92	=	33.8388 m ²
------	---	------	---	------------------------



(日積算12)

(縮尺1/100)

製作者 土地調査士 家屋調査士

昭和55年7月24日作製

縮尺 1/250

014871

申請人



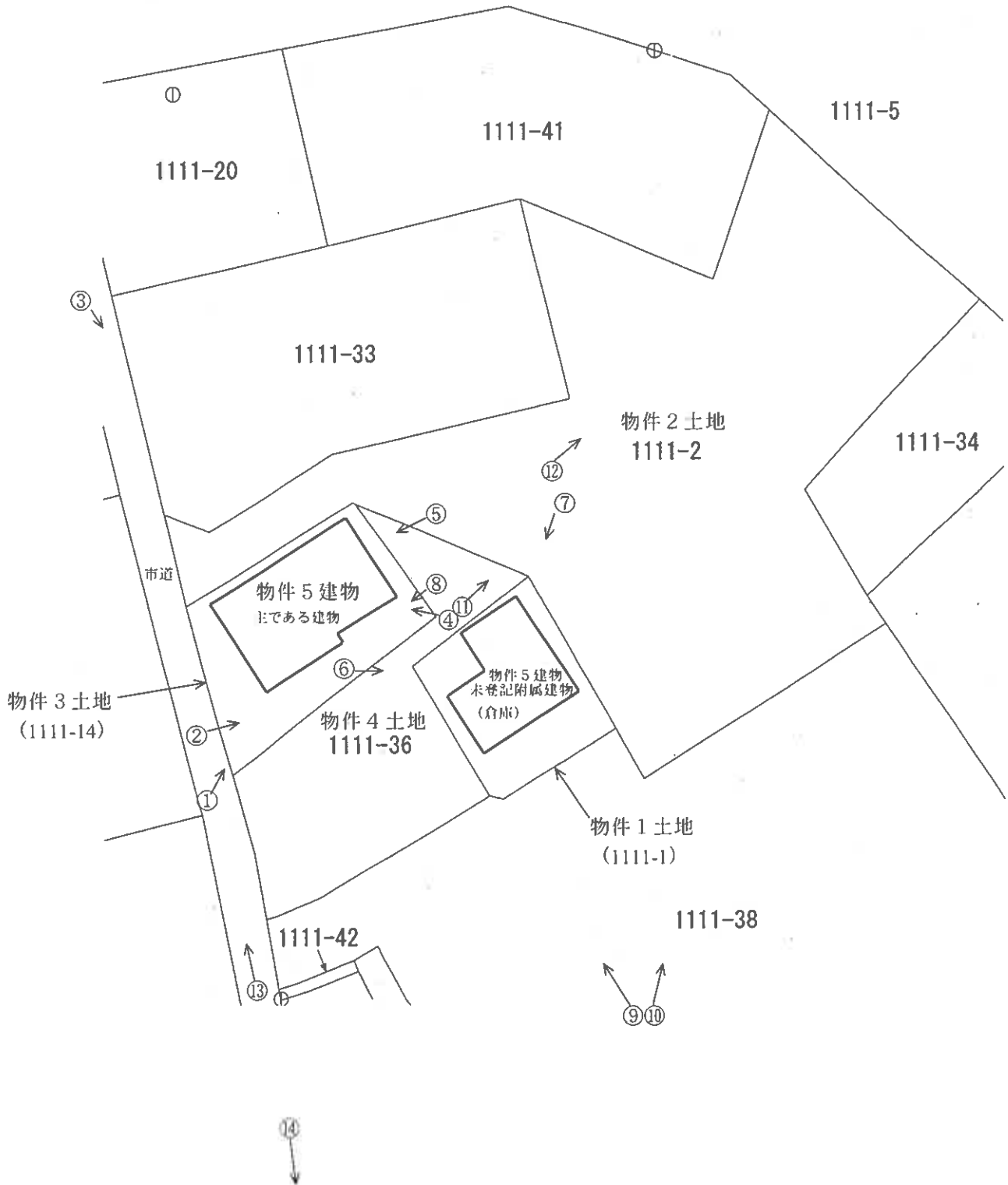
縮尺 1/100

縮小約70% (A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）



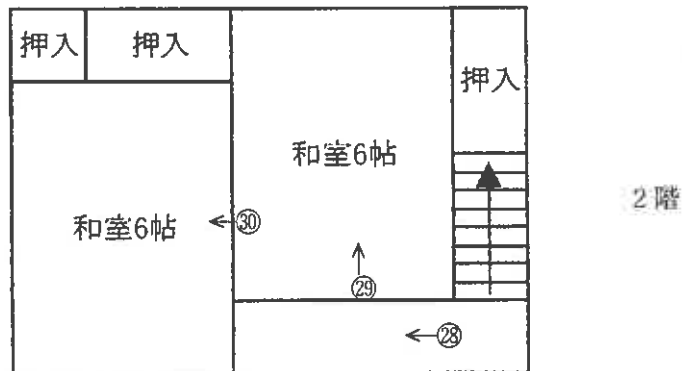
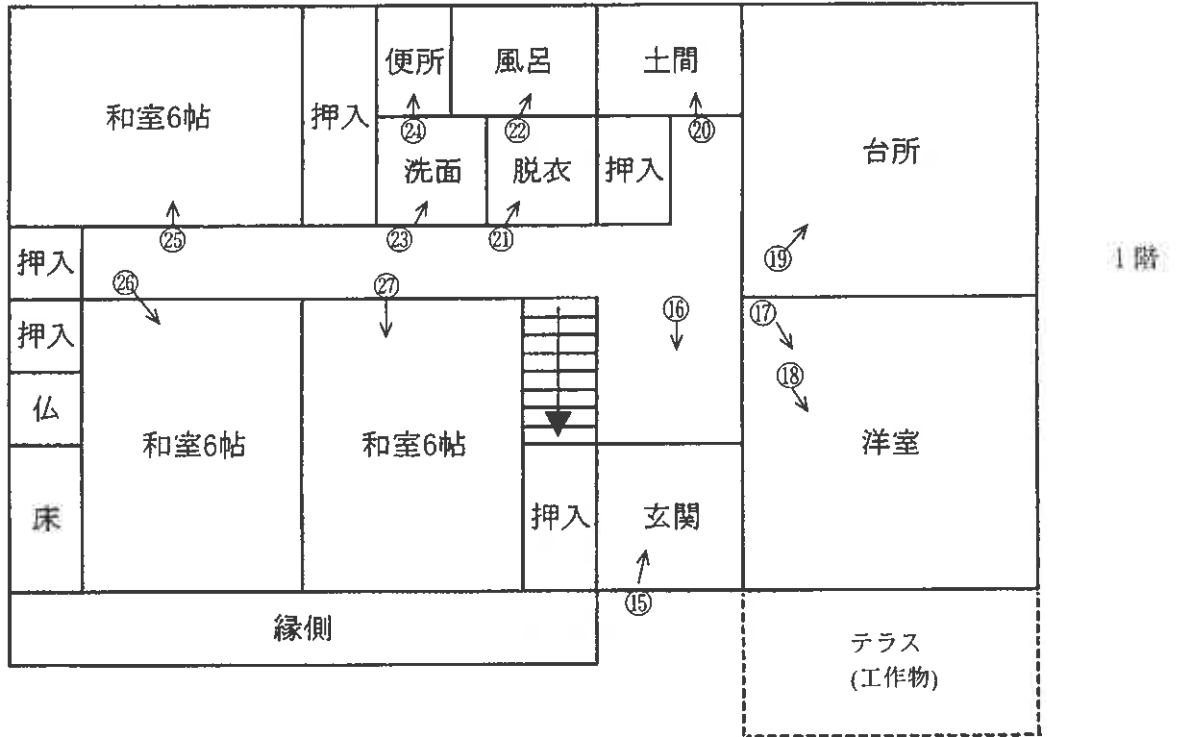
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



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5建物（主である建物）

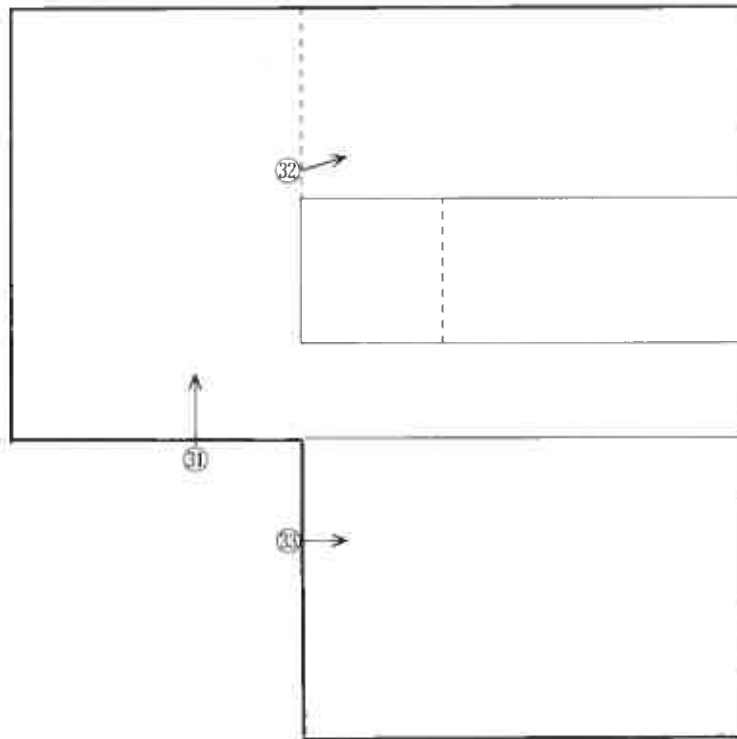


○=写真番号, 撮影位置

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 5 建物 (未登記附属建物倉庫)



○=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

以下、物件5(主である建物居宅)



写真16

天井に雨漏りの跡がある。



写真17



写真18

雨漏りのため天井が落ちかけている(矢印部分)。



写真19



写真20



写真21

脱衣場の床は緩くや
や抜けている。



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28

天井が落ちかけている。



写真29



写真30



写真31

以下、物件5(未登記附属建物倉庫)



写真32



写真33



評第 2669 号

令和6年(又)第5号
令和7年2月26日現地調査
令和7年3月26日評価
令和8年4月20日補充評価

松江地方裁判所 浜田支部 御中

評価書(補充)

評価人 松浦一夫 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,457,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 129,000円
物件2(土地)	金 306,000円
物件3(土地)	金 184,000円
物件4(土地)	金 250,000円
物件5(建物)	金 588,000円

- ①一括価格は、物件1～5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、3、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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

従前の評価における諸条件を前提として、前回までの期間入札及び特別売却で買受人が現れなかった事実をふまえ、期間の経過及び市場性の変動を考慮した修正価格を求める。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番目積	浜田市金城町下来原 1111番1 宅地 173.28㎡	同左
2	所在地番目積	浜田市金城町下来原 1111番2 雑種地 1415.00㎡	同左
3	所在地番目積	浜田市金城町下来原 1111番14 宅地 248.43㎡	同左
4	所在地番目積	浜田市金城町下来原 1111番36 雑種地 337.00㎡	現況地目:宅地
5	所在家屋番号種類構造床面積	浜田市金城町下来原1111番地14 1111番14 居宅 木造瓦葺2階建 1階 115.51㎡ 2階 33.83㎡	同左
番号	特記事項		
5	※物件5には以下の未登記附属建物が存する 所在:浜田市金城町下来原1111番地1 種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:78.1㎡(課税面積) 建築年月日:昭和42年		

第4 補充評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1~4)

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	7,260	0.86	173.28	0.90	974,000
2	900	1.00	1,415.00	1.00	1,274,000
3	7,260	0.86	248.43	0.90	1,396,000
4	7,260	0.86	337.00	0.90	1,894,000

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： 浜田(県)-7

所 在： 浜田市金城町七条ハ568番56

価 格： 14,000円/㎡

価 格 時 点： 令和7年7月1日

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×b×c×d≒ア
14,000円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{192}$	7,260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: + 0.00 (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1~4の個別的要因

【物件1、3、4】

規模	0.90
間口奥行の 関係	1.00
形状	0.95
その他	1.00
相乗積	0.86

※雑種地については金城町内の類似地目の取引事例を参考に1平米当り900円と査定した

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5)

従前評価において判定した当該建物の再調達原価を基礎として、建設物価の動向等を勘案し、以下の通り再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、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	
5	主である建物	181,000	149.34	0.015	405,000
	未登記附属建物	109,000	78.10	0.015	128,000
物件5 合計				533,000	

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
46年	0年	46年	5%	70%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.015$$

【未登記附属建物】

経過年数等を考慮して、主である建物と同一の現価率を適用した。

2 補充評価額の判定

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	974,000	0.45	法定地上権	438,000
2	1,274,000	-		
3	1,396,000	0.45	法定地上権	628,000
4	1,894,000	0.45	法定地上権	852,000

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	974,000	-438,000	/	0.80	0.30	129,000
2	1,274,000	0	/	0.80	0.30	306,000
3	1,396,000	-628,000	/	0.80	0.30	184,000
4	1,894,000	-852,000	/	0.80	0.30	250,000
5	533,000	1,918,000	1.00	0.80	0.30	588,000
一括価格(合計)						1,457,000

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、規模が大きく、建物も古く、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。

以上

評第 2457 号

令和6年(又)第5号
令和7年2月26日現地調査
令和7年3月26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 (印)

第1 評価額

一括価格	
金 3,483,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 291,000円
物件2(土地)	金 688,000円
物件3(土地)	金 417,000円
物件4(土地)	金 565,000円
物件5(建物)	金 1,522,000円

- ①一括価格は、物件1～5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、3、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地積	所在地 濱田市金城町下来原 1111番1 宅地 173.28㎡	同左
2	所在地 地積	所在地 濱田市金城町下来原 1111番2 雑種地 1415.00㎡	同左
3	所在地 地積	所在地 濱田市金城町下来原 1111番14 宅地 248.43㎡	同左
4	所在地 地積	所在地 濱田市金城町下来原 1111番36 雑種地 337.00㎡	現況地目:宅地
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 濱田市金城町下来原1111番地14 1111番14 居宅 木造瓦葺2階建 1階 115.51㎡ 2階 33.83㎡	同左
番号	特記事項		
5	※物件5には以下の未登記附属建物が存する 所在:濱田市金城町下来原1111番地1 種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:78.1㎡(課税面積) 建築年月日:昭和42年		

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、3、4)

位置・交通	浜田市金城支所の北東方 約2.2km 最寄バス停「金田」の北東方約140m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道桜江金城線背後に農家住宅が点在する住宅地域であり、標準的使用は幅員約3m舗装市道に接する規模450㎡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	都市計画区域外 - - - - -
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	758.71㎡ ほぼ台形 間口約27m、奥行約30m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西側幅員約3m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件5建物の敷地として利用されている。 周辺は低層農家住宅が点在している。 発令外建物 あり(物件5の未登記附属建物)	
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		

土地の概況及び利用状況等(物件2)

位置・交通	浜田市金城支所の北東方 約2.2km 最寄バス停「金田」の北東方約140m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道桜江金城線背後に農家住宅が点在する住宅地域であり、標準的使用は幅員約3m舗装市道に接する規模450㎡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	都市計画区域外 - - - - -
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	1415.00㎡ 不整形 間口約8m、奥行約70m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西側幅員約3m舗装市道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	現状は雑種地として利用されている。 周辺は低層農家住宅が点在している。 発令外建物 なし	
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		

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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55年7月23日 新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 0年 増築時期 増築なし
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 焼杉外壁材、金属系サイディング等 内壁 プリント合板、クロス貼り等 天井 化粧石膏ボード等 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: 115.51㎡ 2階: 33.83㎡ 延床面積: 149.34㎡
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	※本件建物は古く雨漏り箇所が見られるほか、強い臭気が認められる ※物件5には以下の未登記附属建物が存する 所在:浜田市金城町下来原1111番地1 種類:倉庫 構造:木造トタン葺平家建 床面積:78.1㎡(課税面積) 建築年月日:昭和42年

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1～4)

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	7,300	0.86	173.28	0.90	979,000
2	900	1.00	1,415.00	1.00	1,274,000
3	7,300	0.86	248.43	0.90	1,404,000
4	7,300	0.86	337.00	0.90	1,904,000

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 浜田(県)-7

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×b×c×d≒ア
14,100円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{192}$	7,300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: + 0.00 (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1～4の個別的要因 【物件1、3、4】

規模	0.90
間口奥行の 関係	1.00
形状	0.95
その他	1.00
相乗積	0.86

※雑種地については金城町内の類似地目の取引事例を参考に1平米当り900円と査定した

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5)

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	
5	主である建物	181,000	149.34	0.025	676,000
	未登記附属建物	109,000	78.10	0.025	213,000
			物件5 合計	889,000	

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
45年	0年	45年	5%	50%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.025}$$

【未登記附属建物】

経過年数等を考慮して、主である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	979,000	0.45	法定地上権	441,000
2	1,274,000	-		
3	1,404,000	0.45	法定地上権	632,000
4	1,904,000	0.45	法定地上権	857,000

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	979,000	-441,000	/	0.90	0.60	291,000
2	1,274,000	0	/	0.90	0.60	688,000
3	1,404,000	-632,000	/	0.90	0.60	417,000
4	1,904,000	-857,000	/	0.90	0.60	565,000
5	889,000	1,930,000	1.00	0.90	0.60	1,522,000
一括価格(合計)						3,483,000

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、規模が大きく、建物も古く、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)-7]

所 在 : 浜田市金城町七条ハ568番56
価 格 : 14,100円/㎡
位 置 : 七条バス停270m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 226㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 北西3.5m市道
用途指定等: 都市計画区域外
地域の概要: 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	317,448円	
	課税面積 173.28㎡	(1㎡当り 1,832円)
物件2	9,197円	
	課税面積 1,415.00㎡	(1㎡当り 6円)
物件3	978,814円	
	課税面積 248.43㎡	(1㎡当り 3,940円)
物件4	8,793円	
	課税面積 337.00㎡	(1㎡当り 26円)
物件5	2,011,290円	
	課税面積 149.21㎡	(1㎡当り 13,480円)
未登記附 属建物	129,178円	
	課税面積 78.10㎡	(1㎡当り 1,654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 建物図面写し

以上



S=1:25,000

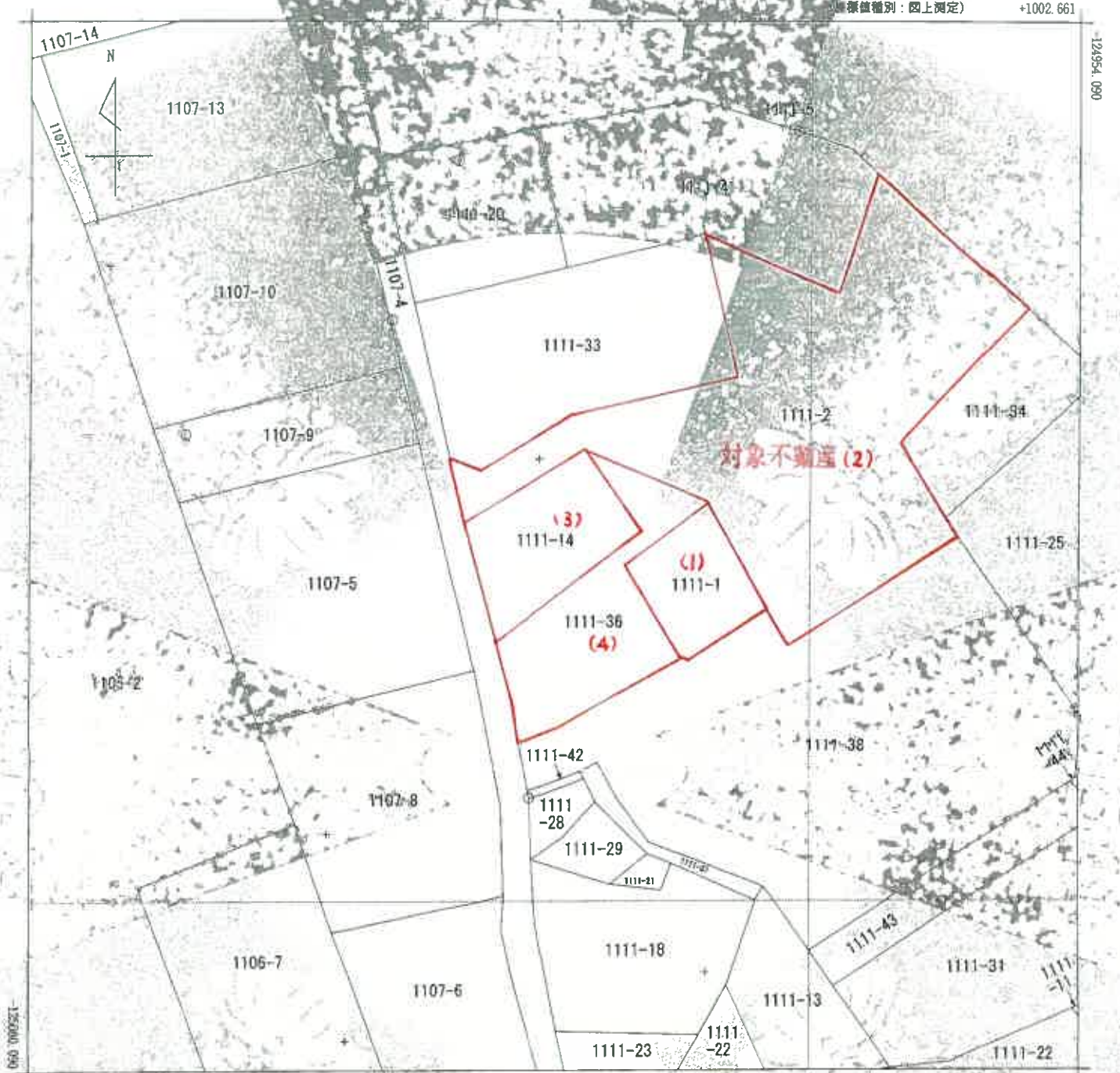
対象不動産

基準地

標高値種別：図上測定

+1002.661

125954.090



+877.661

(標高値種別：図上測定)

地籍区域地目
倉城町下来原

請求 区分	所在	浜田市倉城町下来原		地番	1111番14	
出図 方尺	1/500	精度 区分	Z=	地籍系 番号又は 簿記号	用途 区分	地籍図
作成 年月日				施行 期日 (年月日)	縮尺 (縮小率)	

これは地図に記載されている図上記録と一致する
 (松江地方務局浜田支局管轄)
 令和6年11月21日
 東京法務局浜田支局

地図整理番号：M50160
 (1/1)

縮小(縮小率約70%)

登記年月日：昭和55年11月25日

昭和55年11月25日登記

建築物各階平面図

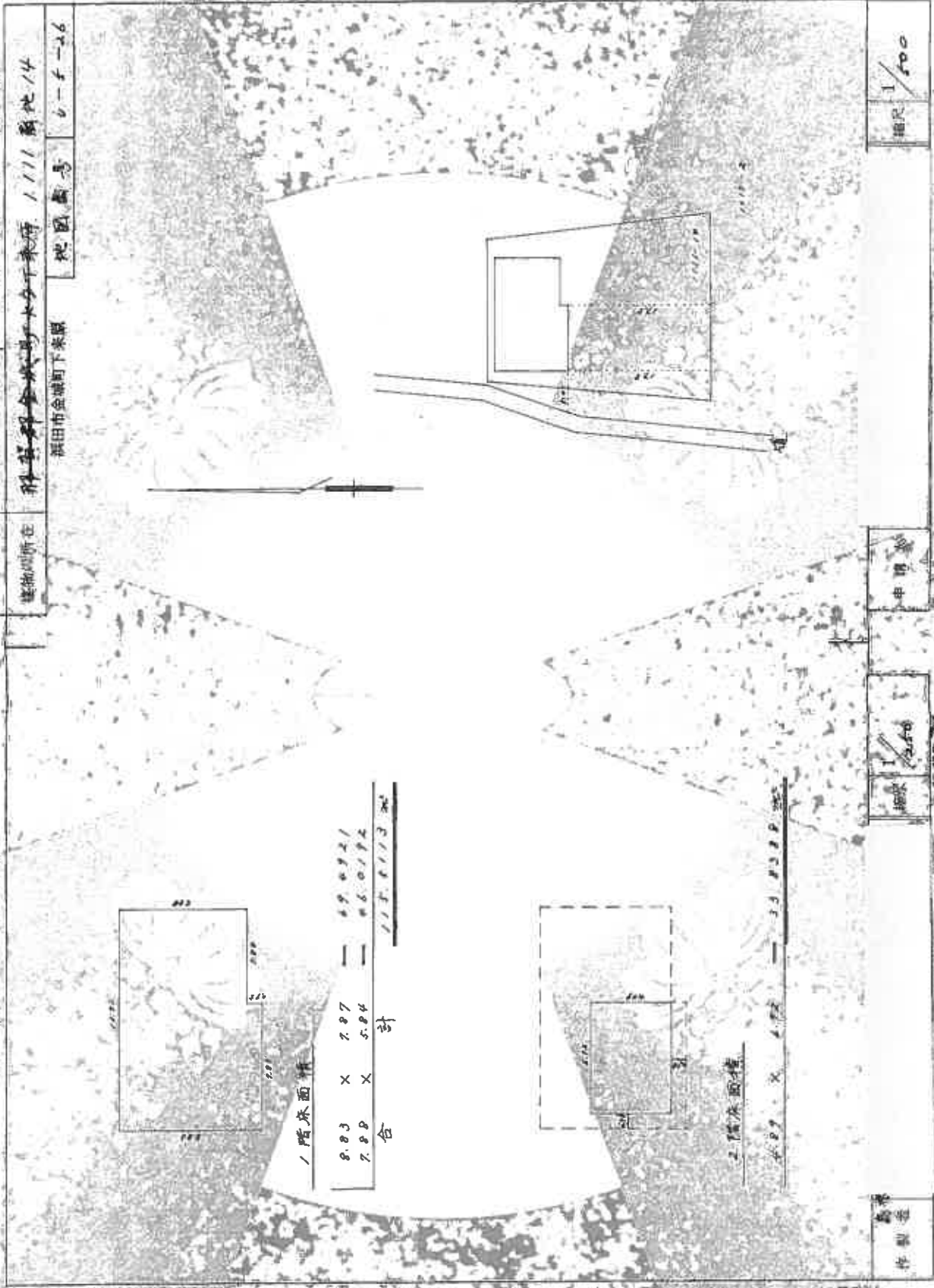
各階平面図

室番号 1111-1/4

建築物所在 群馬県金井町水子下東野 1111高地14

所在地 群馬県金井町水子下東野

地目番号 6-4-26



1階床面積

8.83	X	7.87	=	69.6921
7.88	X	5.84	=	46.0192
合 計				115.7113 ㎡

2階床面積

4.87 X 4.72 = 22.9864 ㎡

製作者
製作日

縮尺 1/500

申請日
昭和55

014871

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

地家登録番号：E50161

本図は原簿に記載されている内容を正確に表現することを目的として作成されたものであり、(近江地方建設局)に提出されたものと一致するものと見做すこととする。昭和55年11月25日 群馬県建設部 建設課

製作者

地家登録番号：E50161