

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 7 日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 角 田 悠

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 1 0 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 1 5 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 8 年 1 1 月 4 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 8 年 1 0 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 6 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 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 9 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	2,490,000 1,992,000		498,000	23,754	0

物 件 目 録

3 所 在 浜田市田町 1707番地、1708番地

家屋 番号 1707番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 53.99平方メートル
2階 45.40平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月29日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 角 田 悠

1 不動産の表示

【物件番号3】

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

【物件番号3】

売却対象外の土地（地番1707番、1708番）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者（債務者）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

3 所 在 浜田市田町 1707番地、1708番地

家屋 番号 1707番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 53.99平方メートル
2階 45.40平方メートル

令和7年(ヌ)第 4号
令和7年12月12日受理
令和8年 2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 | 浜田市田町 |
| | 地 番 | 1 7 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜田市田町 |
| | 地 番 | 1 7 0 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜田市田町 1 7 0 7 番地、1 7 0 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 0 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 9 9 平方メートル
2 階 4 5 . 4 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜田市田町1707番地 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1、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 3		
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物 ☐ 登記あり ☐ 未登記	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
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)	本件建物は母が住んでいましたが、令和5年に亡くなりました。本件物件は、私が相続しましたが現在は空家の状態で、誰にも貸していません。

執行官の意見

(占有等)

前述のとおりである。

(物件)

物件1, 2土地は一体の土地として、物件3建物の敷地となっている。

建物の北側は車が4台程度駐車できる駐車場となっている。

この駐車場の部分は本件建物の土地より、約50cm程度低くなっている。

建物間取図で示した部分の床が周辺の床に比べてひどく緩くなっている。周辺の床は緩みがないところ、これは経年によるものというより、床下で湿気かシロアリなどの特殊事情によりこの部分だけが緩くなっている可能性が考えられるが、詳しいことはわからない。

(接道)

本件土地は幅員約15mの県道と幅員約5mの市道に接している。

(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12月12日(金) 11:50 ～12:00	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 12:05 ～12:25	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	執行官室	Aへ事務連絡(〒110円)
R7年12月23日(火)	執行官室	Aへ事務連絡(〒220円)
R8年1月6日(火) 10:15 ～10:25	携帯電話	電話(A)
R8年2月5日(木) 13:20 ～14:15	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
R8年2月16日(月)	執行官室	Aへ鍵を返還(〒600円)
(特記事項)		
R8年2月5日(木) 不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。		

1719

(座標値種別：図上測定)

-7525.452

-121964.380



地区外

地区外

94

1520

1521

1522

1523

1524

1525

1526

1527

1528

1687

1724

1711

1710

1708

1701

1699

1697

1713

1709

1706

1700

1702

1698

1704

1703

1714

1690

1717

1721

1722

地区外

地区外

-122090.380

-7650.452

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	浜田市田町				地番	1707番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年3月30日			備付年月日(原図)	平成10年6月11日			補事項		

請求番号：10-1

(1/1)

(6枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

公用

各階平面図

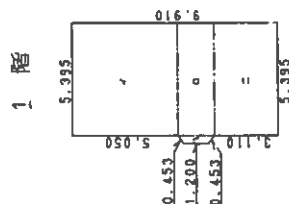
SH 5 年 12 月 14 日登記

号

各階平面圖

建築物の所在 浜田 市田 町8番地 1707番地 1708番地

(飯炊地間所予定地番第6-17-0074第0001-)



求積表

γ	5.050×5.395	$=$	27.244750
ρ	1.750×5.395	$=$	9.441250
μ	$(1.200 + 1.750) \times 0.360 \times 1/2$	$=$	0.5310000
Σ	3.110×5.395	$=$	16.778450

合計	53.9954500
床面積	53.99 m ²

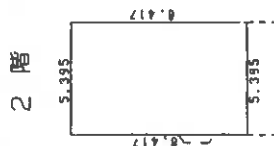


表 續

$$8.417 \times 5.395 = \underline{45.409715}$$

45.409715

床面積 45.40 m²

(田縣附2)

作者

平成5年12月11日作製)

申請人

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

1264

017567

縮尺 $\frac{1}{500}$

(五) 实施

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）

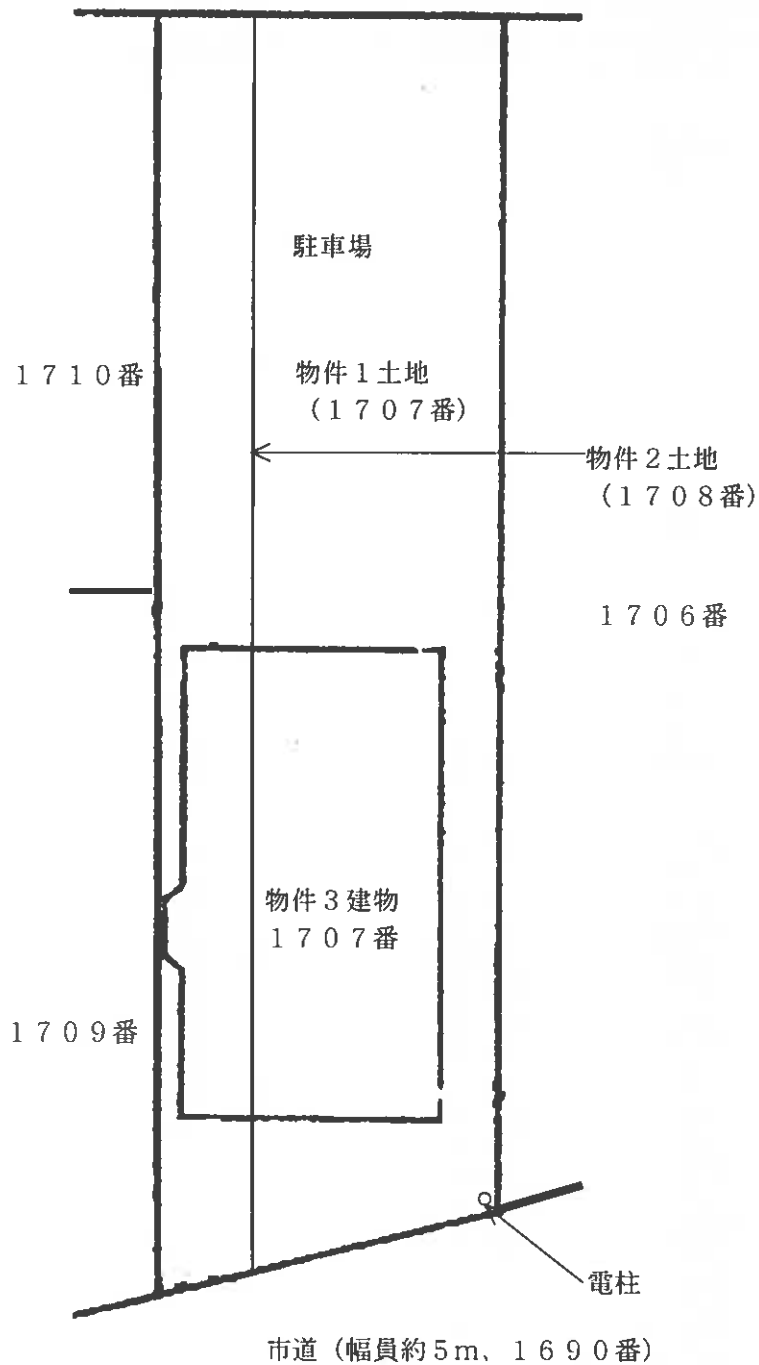


③



県道（幅員約15m、1687番）

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。



← ②

①

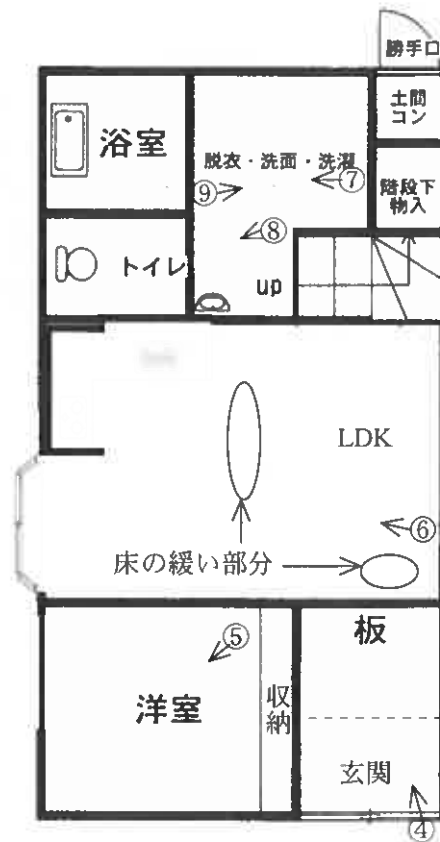
市道（幅員約5m、1690番）

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 3 建物

1 階



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



競売評価 評第 5 号

令和7年(ヌ)第4号
令和8年2月5日現地調査
令和8年2月26日評価

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

本多 崇盛

第1 評価額

一括価格	
金 5,740,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,780,000円
物件2(土地)	金 760,000円
物件3(建物)	金 3,200,000円

- ①一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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	浜田市田町 1707番 宅地 131.09m ²	同 左
2	所在地 地目 地積	浜田市田町 1708番 宅地 56.04m ²	同 左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	浜田市田町 1707番地、1708番地 1707番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 53.99m ² 2階 45.40m ²	同 左
番号	特記事項		
	なし		

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, 2)

位置・交通	JR山陰本線「浜田」駅の南西方・道路距離約800m 最寄バス停「田町」の南東方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	戸建住宅、店舗等が混在する河川近接の地域		
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 —	
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	物件1 131.09㎡ 物件2 56.04㎡ 合計 187.13㎡ ほぼ長方形 間口約7.5m、奥行平均約25m 敷地内に高低差あり。	
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南東側幅員約5m舗装市道 北東側幅員約15m舗装県道 南東側道路面に等高 北東側道路面に等高 二方路地	
土地の利用状況等	隣地は低層一般住宅が存する。 発令外建物 なし		
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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	従前の土地利用は住宅であったと推定される。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	・ 南東側道路及び北東側道路は、いずれも建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ・ 画地の南側(建物敷地)と北側(駐車場)には高低差(北側敷地の方が約0.5m低位)がある。 ・ 浜田市教育委員会で聴取したところ、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとのことである。		

2 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): 平成1年12月19日 新築 経過年数: 37 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル塗 内 壁 : クロス貼等 天 井 : 竿縁天井、ビニルクロス貼等 床 : 畳、フローリング、カーペット等 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 :
床面積(現況)	1階: 約 53.99㎡ 2階: 約 45.40㎡ 延床面積: 約 99.39㎡
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
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	・ 1階のLDKの床板(2箇所)に撓むところ(床下の湿気又はシロアリ等の特殊事情の可能性があるが、詳細は不明)が確認された。 ・ 確認済証(平成1年9月12日交付) 検査済証(平成1年12月19日交付)

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, 2)

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	54,400	1.03	131.09	0.90	6,610,000
2	54,400	1.03	56.04	0.90	2,830,000

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)5-2

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
47,200円/㎡	$\frac{98.8}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{84}$	54,400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 (南東道路+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, 2の個別的要因

二方路地	1.03
相乗積	1.03

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、建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 建物価格(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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	210,000	99.39	0.035	730,000

ウ 現価率

経過年数	経済的残存耐用年数	経済的全耐用年数	残価率	観察減価
37年	0年	25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	6,610,000	0.55	法定地上権	3,640,000
2	2,830,000	0.55	法定地上権	1,560,000
合計				5,200,000

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55%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	6,610,000	-3,640,000		1.00	0.60	1,780,000
2	2,830,000	-1,560,000		1.00	0.60	760,000
3	730,000	+5,200,000	1.00	0.90	0.60	3,200,000
一括価格(合計)						5,740,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 撤去に相応の費用負担が見込まれる残置物が多い点を考慮した。

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量した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [浜田(県)5-2]

所 在 : 浜田市朝日町38番外
価 格 : 47,200円/㎡
位 置 : JR山陰本線「浜田」駅 730m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 161㎡
供給処理施設: 水道・ガス
接 面 道 路 : 南7m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	4,993,349円	
課税面積	131.09㎡	(1㎡当り 38,091円)
物件2	2,134,619円	
課税面積	56.04㎡	(1㎡当り 38,091円)
物件3	1,583,622円	
課税面積	99.53㎡	(1㎡当り 15,911円)

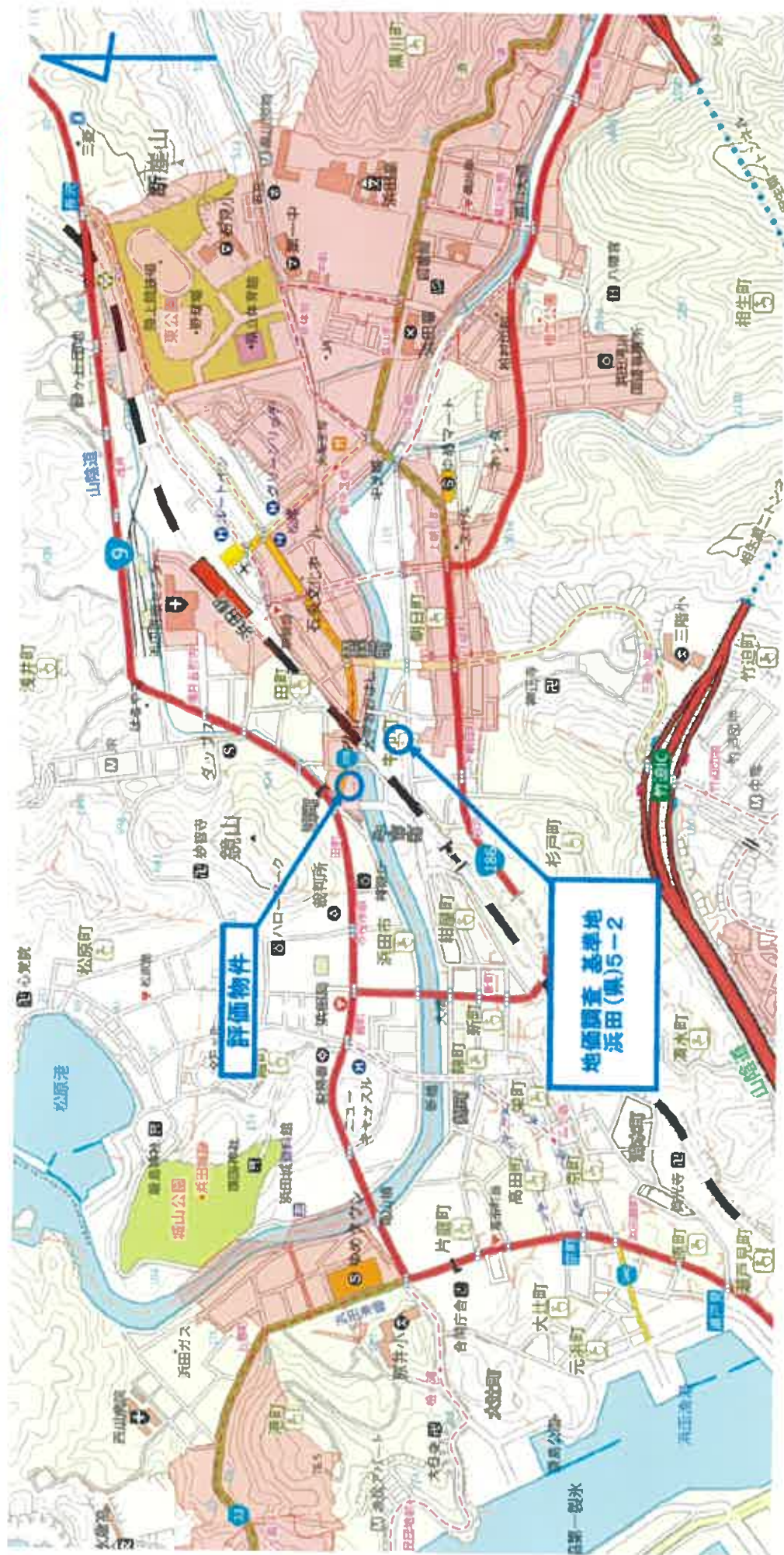
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以上

位置図(1)

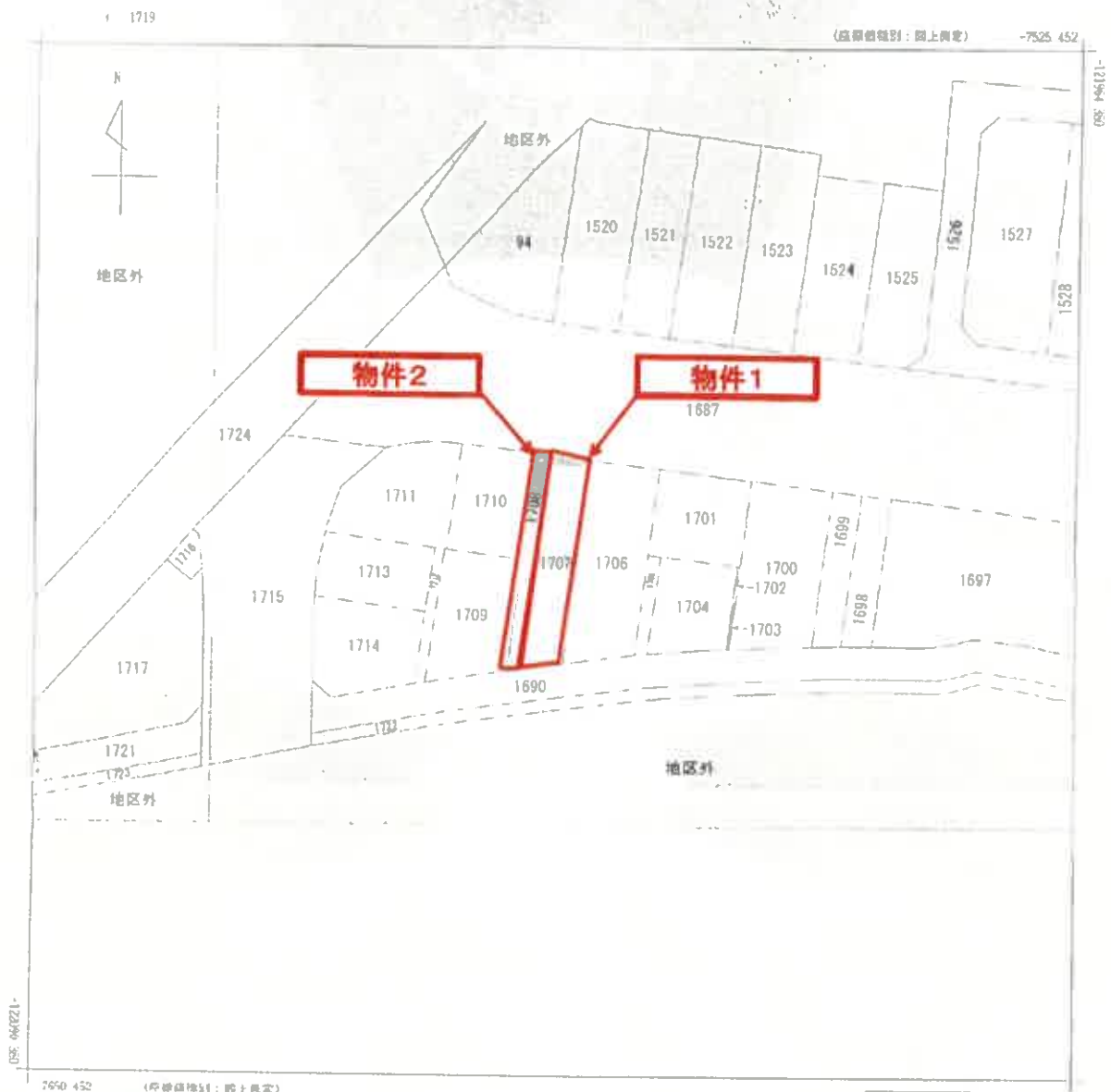


浜田市中心部

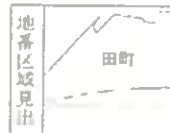
位置図(2)



浜田市田町周辺 約 1,300分の1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定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いる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	浜田市田町				地番	1707番			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年3月30日				備考 年月日 (原図)	平成10年6月11日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(松井地方法務局浜田支局管轄)

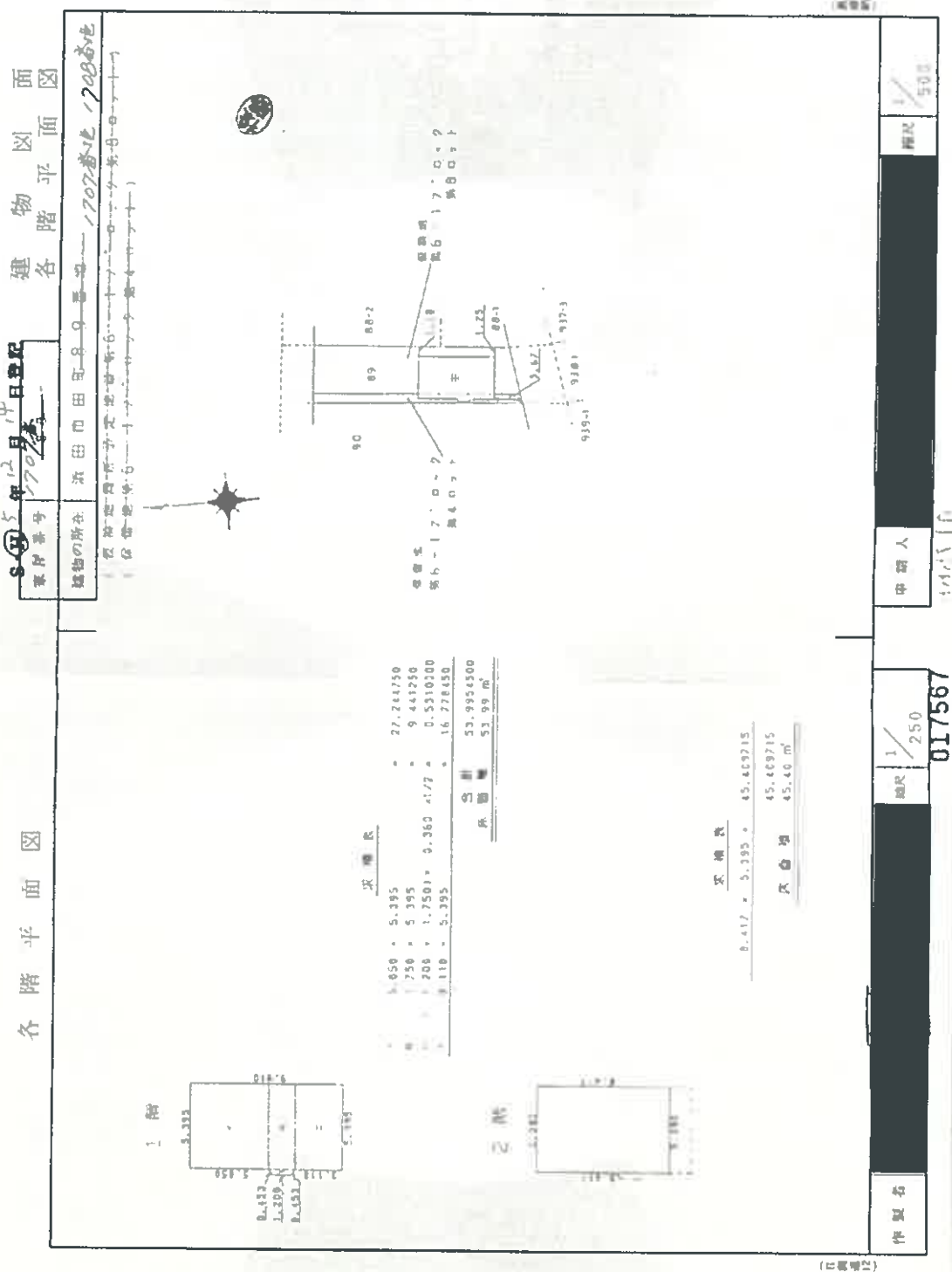
令和7年7月18日

新設地方法務局

請求番号 11-1

(1/1)

登記官



1.土地内訳価格(参考価格)

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	6,610,000	3,640,000		0.50	0.60	890,000
2	2,830,000	1,560,000		0.50	0.60	380,000
一括価格(合計)						1,270,000

ウ 占有減価修正: 必要なし

エ 市場性修正: 目的外建物が存するため、需要者が相当程度に限定される点を考慮した。

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量した。

2.建物内訳価格(参考価格)

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
3	730,000	+5,200,000	1.00	0.70	0.60	2,490,000
建物価格						2,490,000

ウ 占有減価修正: 必要なし

エ 市場性修正: ①撤去に相応の費用負担が見込まれる残置物が多い点及び②土地利用権の制限があり、需要者が限定される点を考慮した。

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量した。