

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 9 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 9 日 午後 1 時 10 分 場 所 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 5 月 9 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,218,000 974,400	一括	243,600	30,237	0
1	414,000				
2	804,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 雲南市掛合町波多
地 番 1 2 2 1 番 2
地 目 宅地
地 積 6 9 9 . 5 1 平方メートル
- 2 所 在 雲南市掛合町波多 1 2 2 1 番地 2
家屋 番号 1 2 2 1 番 2
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9 8 . 9 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 9 6 . 8 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月 5日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

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 雲南市掛合町波多
 地 番 1 2 2 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 9 9 . 5 1 平方メートル

- 2 所 在 雲南市掛合町波多 1 2 2 1 番地 2
 家屋 番号 1 2 2 1 番 2
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9 8 . 9 6 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 9 6 . 8 6 平方メートル



令和6年（ケ）第 14号
令和6年 6月 12日受理
令和6年 7月 24日提出

現況調査報告書



松江地方裁判所

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 | 雲南市掛合町波多 |
| | 地 番 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 9 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 雲南市掛合町波多 1 2 2 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 8 . 9 6 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり		
住 居 表 示	雲南市掛合町波多1221番地2 (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) ☐ 雑種地()		
形 状	☒ 公図(地図)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(関西軽金属工業株式会社) ☐ 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 ☐ 種 類：事務所 ☐ 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積：約96.86㎡		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ 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(関西軽金属工業株式会社) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所 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 (所有者法人代表者)	本件建物は、会社の保養所として使っていました。 北側の畑は家庭菜園をしているだけです(写真2)。 本件建物は、時期をはっきり覚えていないのですが、5年前か遅くとも10年前くらいに大掛かりなリフォームをしました。

執行官の意見

(占有等)

前述のとおりである。

(物件)

本件土地は本件建物の敷地となっているが、道路から見て建物の裏側の一部は山林になっている。

本件建物の玄関付近は、リフォームにより減築されたものとみられる。

(接道)

本件土地は、幅員約9.5mの県道に接している。

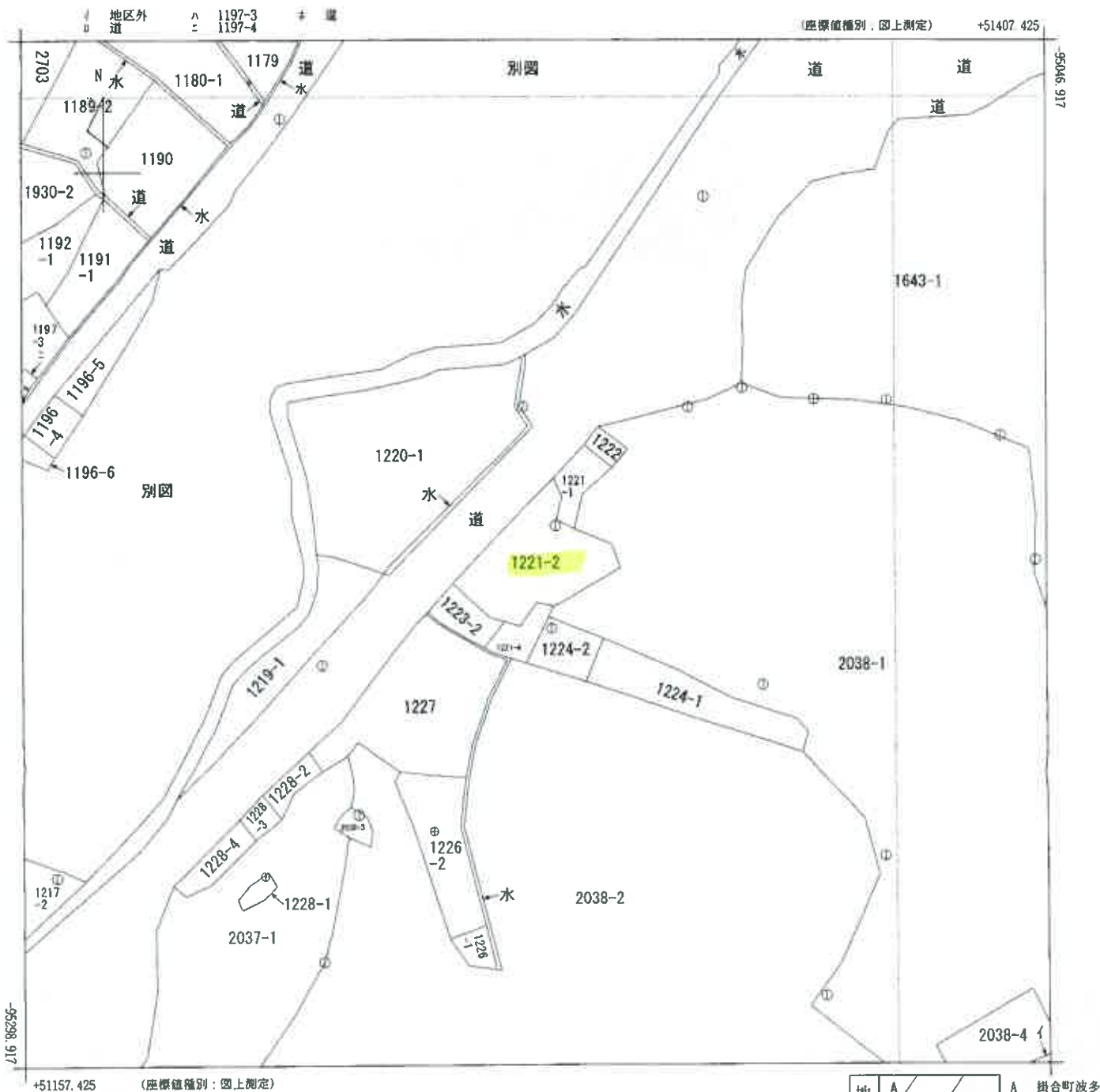
(注釈)

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
R6年6月14日(金) 16:00 ～16:15	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 17:00 ～17:10	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
R6年6月17日(月) 8:45 ～9:15	雲南市役所	課税図面等調査
R6年6月21日(金) 14:18 ～14:23	携帯電話	電話(A)
R6年7月16日(火) 9:45 ～10:25	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
R6年7月18日(木)	執行官室	鍵返送(444円)
(特記事項)		
R6年7月16日(火) 不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。		



請求部	所在	雲南市掛合町波多				地番	1221番2			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年10月			備付年月日(原図)	平成9年6月9日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月14日
松江地方財務局出雲支局
登記官

請求番号: 27-1
(1/1)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和57年4月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月14日 松江地方方法務局出張所

登記官

(7枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：27-3

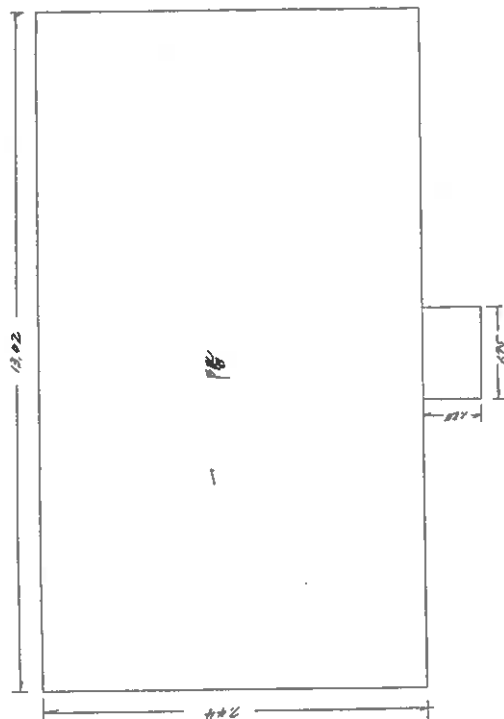
各階平面図

家屋番号 1221-2

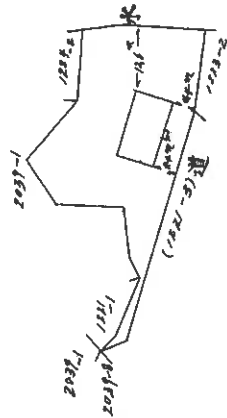
建築物の所在 松江県松江市波多1221番2
松江市松告町

SH57年4月27日登記
建築物図面
各階平面図

4003016



$$\begin{aligned} 15.02 \times 2.44 &= 36.8488 \\ 11.75 \times 1.20 &= 2.1000 \\ \text{計} & 38.9488 \text{ ㎡} \end{aligned}$$



松江市松告町
松江市松告町

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/100

昭和57年9月24日
日作製

松江市松告町

松江市松告町

松江市松告町

松江市松告町

松江市松告町

松江市松告町

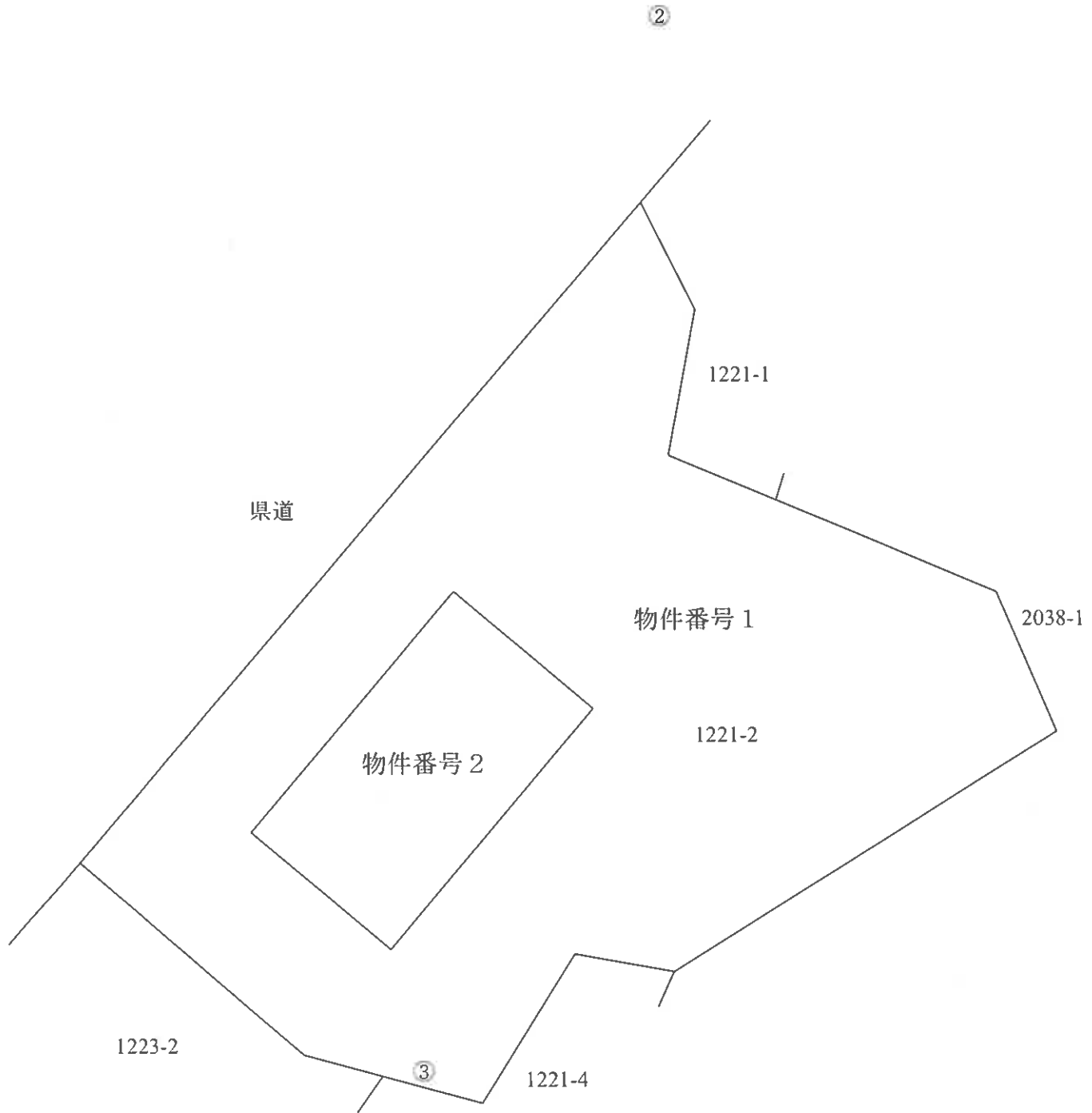
松江市松告町

松江市松告町

松江市松告町

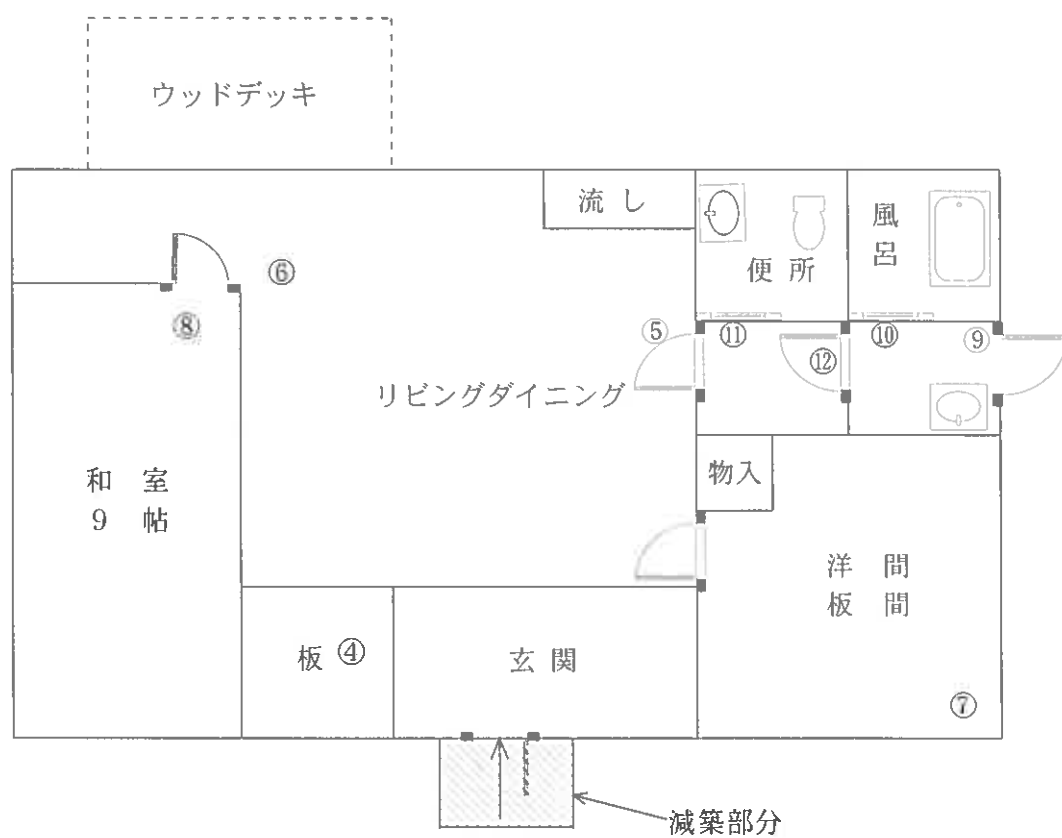
土地建物位置関係図（見取図）

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



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



令和6年7月26日
鑑第1240701号
令和6年(ケ)第14号
令和6年7月16日現地調査
令和6年7月19日評価

松江地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大野 豪俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金690,000円
物件2(建物)	金1,340,000円

- ① 一括価格は、物件1と物件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合計価格である。
- 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出来ないこと、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 番 目 地 積	雲南市掛合町波多 1221番2 宅地 699.51㎡	左記に同じ
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	雲南市掛合町波多1221番地2 1221番2 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 98.96㎡	約96.86㎡
番号	特記事項		
1・2	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)

位 置 ・ 交 通	雲南市掛合総合センターの南西方約9.8km・直線距離	
付 近 の 状 況	雲南市掛合町の郊外にあって、県道沿いに農家住宅、倉庫等が散在する地域である。 標準的使用は、500㎡から800㎡程度の戸建住宅地である。	
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 その他規制等	都市計画区域外 - - - なし 土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件	地積 形状 間口 奥行 地勢 その他	物件1 699.51㎡ やや不整形画地 約 35 m 約 22 m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	道路種類 高 低 差 接面関係	北西方 幅員約9.5m舗装県道 ほぼ等高接面 中間画地
土地の利用状況等	物件1土地は、後記物件2建物の敷地等として利用されている。 隣地は、墓地、倉庫敷地等である。 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 (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 物件1土地は、長期間に亘り事務所(保養所)の敷地として利用されており、過去にも有害物質使用特定施設に該当する建物の敷地として利用されていた経緯は確認できなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと考えられるが、汚染の有無についての厳密な判断については、専門調査機関による土壤汚染調査を行う必要がある。 ※2 画地の南東方で、現況墓地に隣接している。 ※3 雲南市教育委員会文化財課に対する照会により、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認した。	

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45年9月24日 新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 10年程度 増築時期(登記) なし
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタルリシン吹付仕上げ等 内 壁 : 板張り、クロス張り等 天 井 : 板張り、クロス張り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 特になし その他 : なし
床面積(現況)	約96.86㎡
現 況 用 途 等	現況用途 事務所 間取り 「現況調査報告書」の添付図面の通り
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り
特記事項	※ 使用資材・維持管理の状態は普通程度であるが、根本的な需要が乏しい山間部の住宅散在地域に所在しているため、経済的要因による減価が大きい建物である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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	3,300	0.92	699.51	0.90	1,911,000円

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価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、標準価格を査定した。

地価調査 雲南(県)-2

<物件1>

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 $a \times b \times c \times d \div e$
4,350円/㎡	$\frac{97.8}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{127}$	3,300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: + 2 (方位 + 2 %)

◇地域格差: 街路条件、交通接近条件、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対象物件の個別的要因

<物件1>

やや不整形	0.95
墓地隣接	0.97
相乗積	0.92

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 周辺環境との適合状況、建物老朽化の程度などを総合的に勘案して判定した。

② 物件2(建物)

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	167,000	96.86	0.091	1,472,000

ウ 現価率:

<物件2>

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
54 年	10 年	64 年

残価率	観察減価
3 %	50 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.091}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		建物帰属割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,911,000	40%	法定地上権	100%	物件2	764,000

イ 敷地利用権割合： 法定地上権が成立する場合に該当するものと判断し、地域の実情等も考慮した法定地上権割合として40%を採用した。

ウ 建物帰属割合： 建物の配置状況等から、物件2の敷地として利用されている部分の割合を上記の通り判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 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	1,911,000	- 764,000	1.00	1.00	0.60	690,000
2	1,472,000	+ 764,000	1.00	1.00	0.60	1,340,000
一括価格(合計)						2,030,000

ウ 占有減価： 必要なし

エ 市場性修正率： 修正の必要なし

オ 競売市場修正率： 「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・標準価格〔雲南(県)-2〕

所 在:雲南市掛合町入間279番6(宅地)
価 格:4,350円/㎡
位 置:バス停留所「入間」から道路距離約250mに位置する
価格時点:令和5年7月1日
地 積:394㎡
供給処理施設: 水道・下水
接面街路:南東方6m市道に接面
用途指定等:都市計画区域外
地域の概要:一般住宅のほか、店舗等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

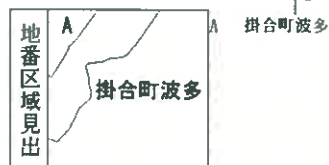
物件1	1,468,971 円	(1㎡当たり	2,100 円)
	課税面積	699.51 ㎡	
物件2	922,523 円	(1㎡当たり	9,322 円)
	課税面積	98.96 ㎡	

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 附属資料の表示

- 1 受命物件の付近地図〔国土地理院ウェブサイト(電子国土web)の地図〕
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面(法務局備付)





請求部分	所在地	雲南市掛合町波多					地番	1221番2		
出力尺	1/1000	精度区	乙一	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年10月				備付年月日(原図)	平成9年6月9日		補記事項		

A3からA4相当に縮小複写（縮小率約70%）

登記年月日：昭和57年4月27日

昭和57年4月27日登記

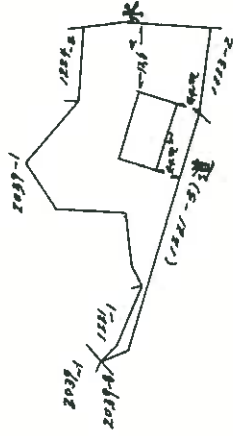
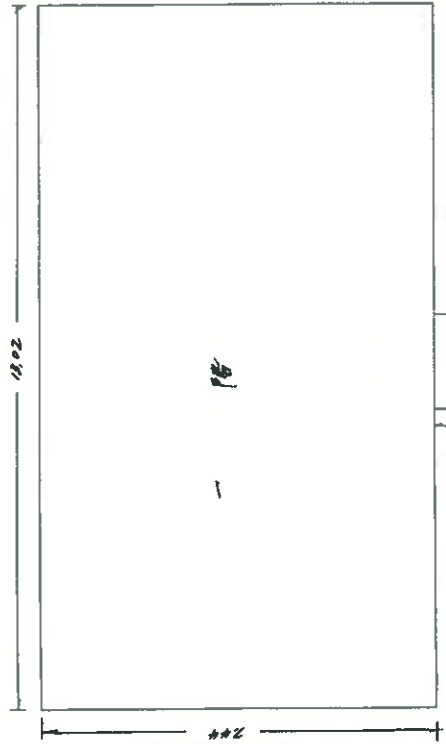
各階平面図

家屋番号 1221-2

建物の所在 板石郡掛合町大津波多 1221番2

板石郡掛合町

4003016



1802 x 744 = 96,868.8
175 x 120 = 2,100.0
計 98,968.8 ㎡

A3からA4相当に縮小複写 (縮小率約70%)

これは、法務局備付の図面に記載されている図面の写しである。
現状については、「現況調査報告書」の土地建物位置関係図を参照のこと。

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/100

作製者

(日本土地建物調査士会連合会用紙)