

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

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 7 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 14 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 7 月 31 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 7 月 15 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 15 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 6 月 13 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	618,000 494,400		123,600	68,804	0



物 件 目 録

- 1 所 在 雲南市三刀屋町伊萱 2 3 2 番地
- 家屋 番号 2 3 2 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 0 7 . 6 0 平方メートル
2 階 2 9 . 2 5 平方メートル
- 共有者 A 持分 5 分の 2



物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 21 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 雲南市三刀屋町伊萱 2 3 2 番地
- 家屋 番号 2 3 2 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 0 7 . 6 0 平方メートル
2 階 2 9 . 2 5 平方メートル
- 共有者 A 持分 5 分の 2



令和6年(ヌ)第 3号
令和6年 4月 10日受理
令和6年 6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 雲南市三刀屋町伊萱 2 3 2 番地
- 家屋 番号 2 3 2 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 . 1 階 1 0 7 . 6 0 平方メートル
2 階 2 9 . 2 5 平方メートル
- 共有者 A 持分 5 分の 2

(建物用〈单独〉)

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	雲南市三刀屋町伊萱232番地（住居表示 ☐ あり ☒ なし）
建 物	物件 1
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： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
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	☒ 建物共有者（A） ☒ その他の者（B） 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 ☐
その他の事項	Aは居住はしていないが、荷物を置いて占有している。 Bは居住し占有している。Bの建物利用権は、建物共有権とみられる（亡Cからの相続による共有持分）。
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
剪 取 地 （目的外土地）	『目的外土地の概況』のとおり
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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 建物 関係)			
所 在	雲南市三刀屋町伊萱		
地 番	2 3 2 番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3 0 6 . 8 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ C (Cの相続人B) ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	所有者について、登記名義上の土地所有者はCであるが死亡しており、Bがその相続人となる。		
☒ 関係人 (☒ A (建物共有者) ☒ B (Cの相続人)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ なし		
占 有 開 始 時 期	平成 1 6 年 2 月 1 0 日 (建物建築時)		
最 初 の 契 約 日	同上		
契 約 等 期 間	同上から期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	同上から 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者C (Cの相続人B) ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()]		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼共有者)	本件建物は父のBが住んでいます。登記上、本件建物の共有者及び敷地の所有者は私の祖父にあたるCの名義になっています。
☒ B (本件建物居住者)	本件建物に住んでいます。私の父にあたるCは亡くなっていますが、相続人は私一人になると思います。

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

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件は建物の共有持分5分の2のみの競売である。

目的外土地に隣接する232番1土地(地目宅地)には墓がある。

(接道)

本件建物の敷地である232番土地は、幅員約3.2m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
R6年4月10日(水) 13:30 ～13:45	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R6年4月12日(金) 17:15 ～17:40	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
R6年4月17日(水) 8:40 ～8:45	執行官室	電話(B)
R6年4月18日(木) 10:30 ～10:55	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談
R6年6月6日(木) 8:50 ～9:20	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
(特記事項)		

登記年月日：平成16年2月13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
(松江地方方法務局出張局管理)

令和6年4月10日 松江地方方法務局

平成16年2月13日登記

建築物図面

232

家屋番号

松江市三刀屋町

松江市三刀屋町大字伊賀232番地

建築物の所在

4010301

地図番号=F23-1

1階



(日調書2)

(定規高)

作製者

土佐建設士
事務所

平成16年11月18日(製)

縮尺

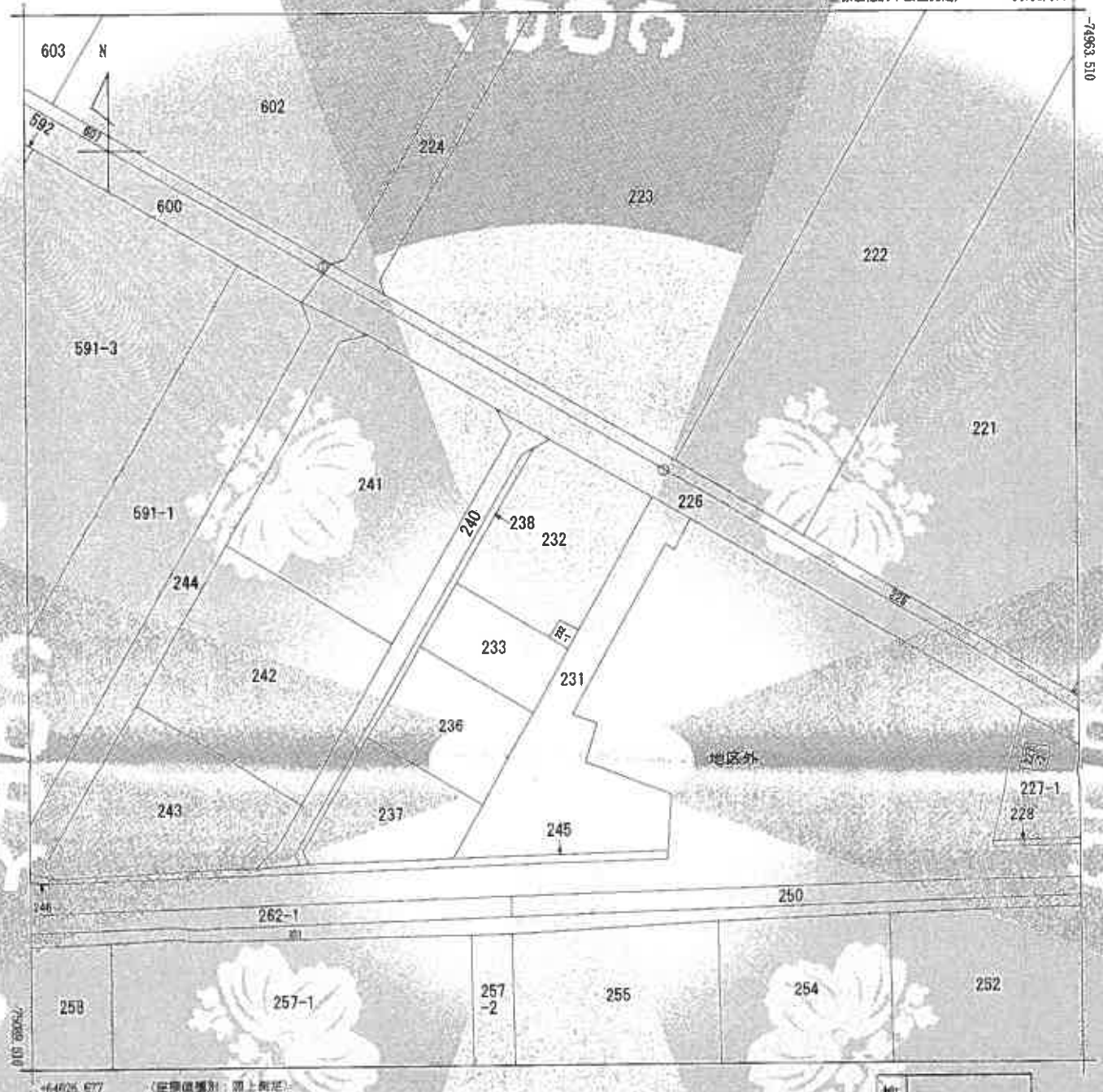
1/250

申請人

他名

縮尺

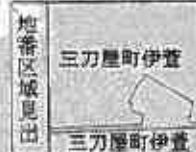
1/500



-74863.510

+64626.677

(標値種別：図上測定)



請求 部分	所在	雲南市三刀屋町伊登				地番	232番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地改良所在図	
作成 年月日	平成3年3月			備付 年月日 (原図)	平成3年4月5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。

(松江地方法律局出張支局管轄)

令和6年4月10日

松江地方法律局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

(8枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

公用

登記年月日：平成15年11月20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
(松江地方法務局出算支局管轄)
令和6年4月10日 松江地方法務局

S 2015年11月20日登記

地積測量図

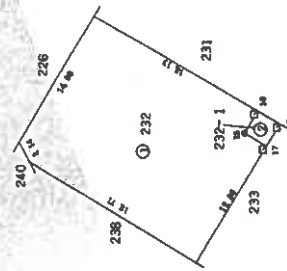
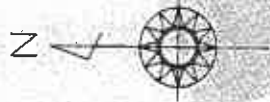
地 232番 232-1, 232

1046979

土地の所在

平成15年11月20日登記

地図番号 F23-1



境界線の種類	
区画	新築地
田	コンクリート版
口	金属プレート版

求積表

地番	232-1	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
1		1021.691	1020.832	3451.238418	2.50
2		1023.856	1022.061	-970.617384	2.50
3		1025.087	1019.854	-3482.743858	2.44
4		1022.859	1018.693	968.785132	2.50
合計				-12.357220	
合計				6.1788000	6.17

地番	232	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
合計				308.8211400	
合計				308.82	m

(平成15年10月28日作製)

縮尺 1/500

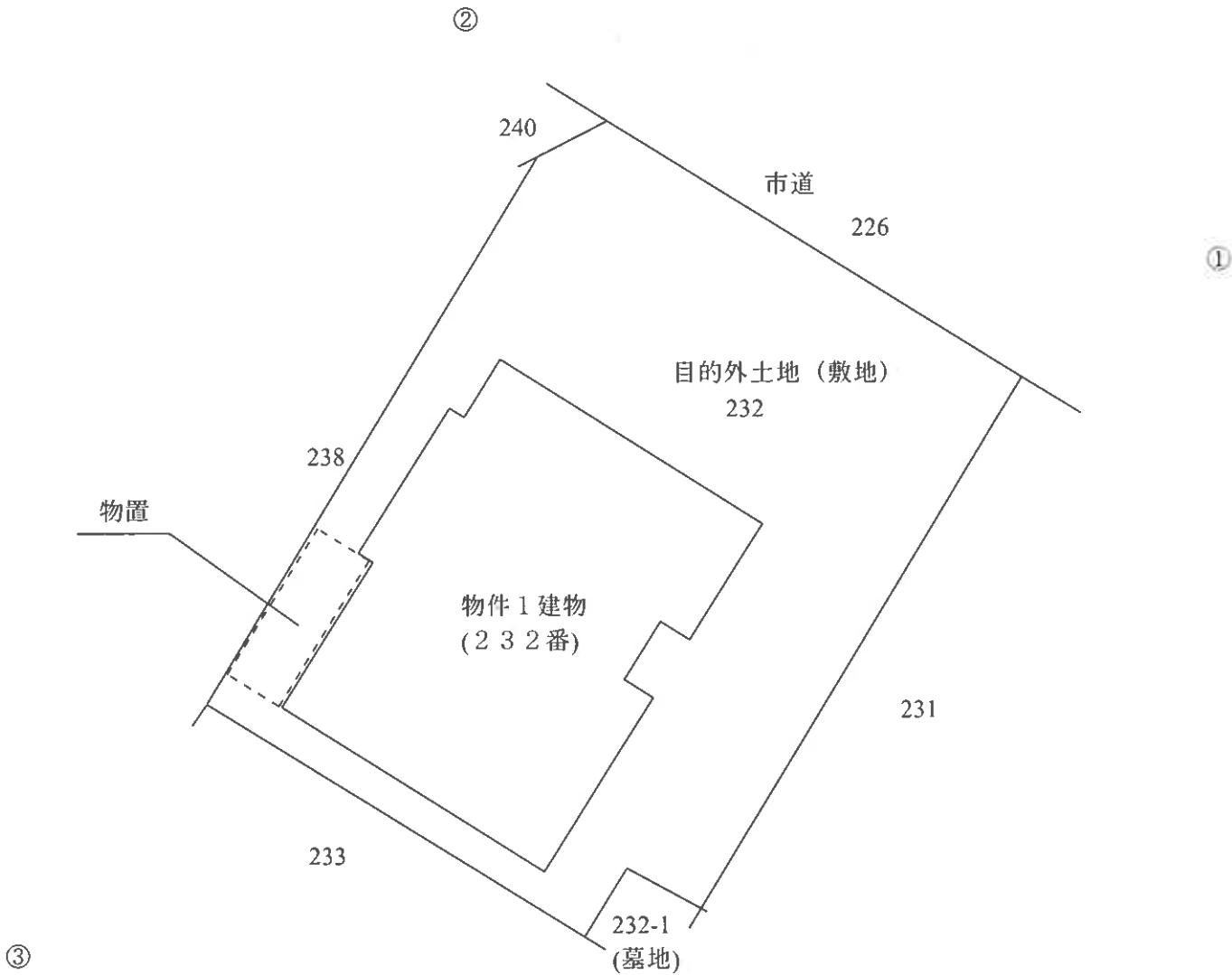
申請人

作製者

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

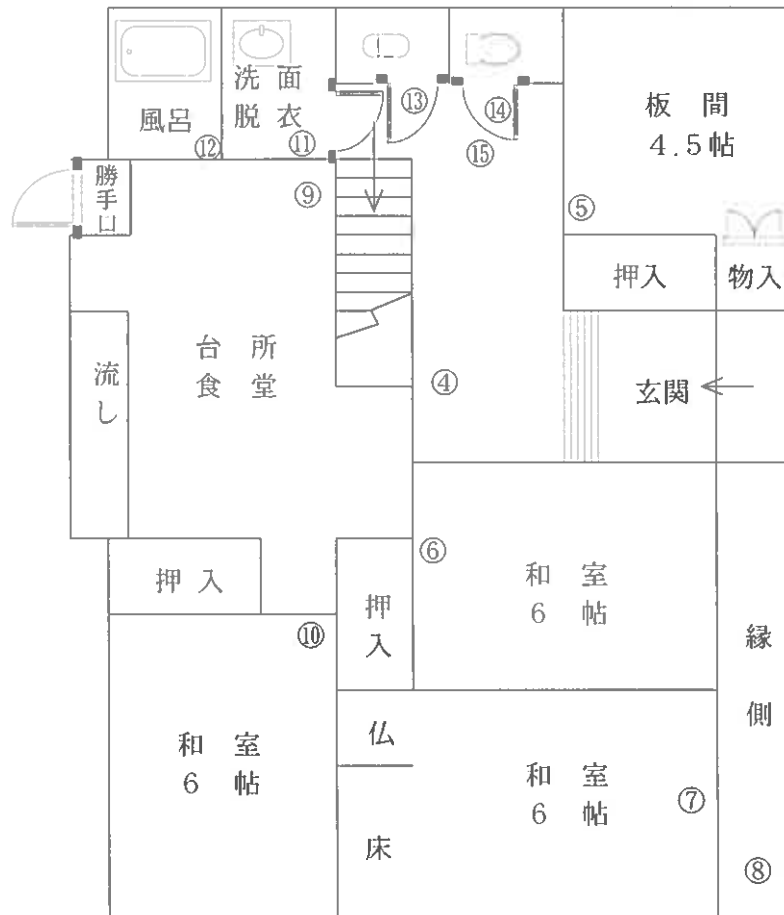
土地建物位置関係図（見取図）

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。

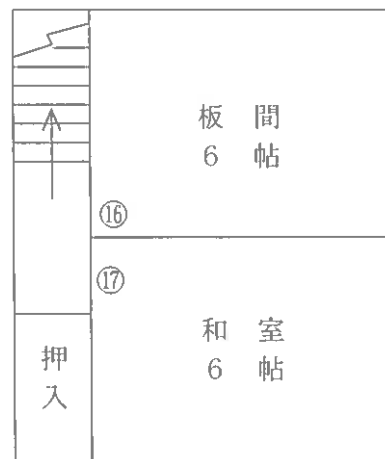


建 物 間 取 図(見取図)

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。



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



写真15



写真16



写真17



令和6年6月14日
鑑第1240601号
令和6年(ヌ)第3号
令和6年6月6日現地調査
令和6年6月10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

物件1(建物)	金1,030,000円
---------	-------------

物件1の価格は、目的外土地に係る土地利用権等付建物の共有持分の価格である。

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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	雲南市三刀屋町伊萱232番地 232番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 107.60㎡ 2階 29.25㎡	左記に同じ
目的外 土 地	所 在 地 番 地 目 地 積	雲南市三刀屋町伊萱 232番 宅地 306.82㎡	左記に同じ
番号	特記事項		
1	本件では、評価対象となるAの共有持5分の2に対応する持分価格を求める。		

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(目的外土地)

位 置 ・ 交 通	JR木次線「木次」駅の北西方約5.8km・道路距離		
付 近 の 状 況	雲南市の郊外にあって、周辺には農地が広がる農家集落地域である。 標準的使用は、300㎡規模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	目的外 306.82㎡ ほぼ長方形画地 約 15 m 約 20 m 概ね平坦 南東方で現況墓地に隣接している	
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北東方 幅員約3m舗装市道 北西方 幅員約2.5m未舗装道路 北東方 等高接面 北西方 水路を介して0.6m程度高く接面 角地	
土地の利用状況等	目的外土地は、後記物件1建物の敷地等として利用されている。 隣地は、住宅地、道路、農地、墓地等である。 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 : あり(引込可能) (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 目的外土地は、宅地造成後は戸建住宅等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 雲南市教育委員会文化財課に対する照会により、目的外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 1)

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16年2月10日 新築 経過年数 約20年 経済的残存耐用年数 15年程度 増築時期(登記) なし
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : 登記に同じ 外 壁 : モルタルリシン吹付仕上げ等 内 壁 : 繊維壁、クロス貼り等 天 井 : クロス貼り、竿縁天井等 床 : 畳、板張り等 設 備 : 特になし その他 : なし
床面積(現況)	1階 107.60㎡ 2階 29.25㎡ 延 136.85㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の添付図面の通り
品 等	良好
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り
特記事項	※1 使用資材や施工の程度は良好であるが、維持管理の状況にはやや劣る建物である。 ※2 建物に隣接して木造の物置(約8.3㎡)が存しているが、簡易構造の工作物のため、市場価値は認められないものと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地 (土地)

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
目的外	5,800	0.91	306.82	1.00	1,619,000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)-3

<目的外土地>

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 $a \times b \times c \times d \div e$
7,400円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{127}$	5,800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 (なし ± 0 %)

◇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

<目的外土地>

角地	1.01
墓地隣接	0.90
相乗積	0.91

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1(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	共有持 分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	192,000	136.85	0.312	40%	3,279,000

ウ 現価率:

<物件1>

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
20 年	15 年	35 年

残価率	観察減価
3 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) \approx 0.312$$

エ 共有持分割合 : 評価対象となるAの共有持分5分の2に対応する持分割合として、40%を採用した。

2 評価額の判定

物件1建物に、前記で求めた目的外土地の価格に基づいた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

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
目的外	1,619,000	10% 敷地占有利益	100% 物件1	162,000

イ 敷地利用権割合： 法定地上権が成立しないものと判断し、占有利益を考慮した敷地利用権割合として10%を採用した。

ウ 建物帰属割合： 建物の配置状況等から、物件1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	3,279,000	+ 162,000	1.00	0.50	0.60	1,030,000

ウ 占有減価： 必要なし

エ 市場性修正率： 需要者が極めて限定される、建物の共有持分の売却であり、一般的な不動産市場での流通性に馴染まないものと判断されるので、▲50%の市場性修正を行った。

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)-3〕

所 在:雲南市大東町東阿用387番(宅地)

価 格:7,400円/㎡

位 置:JR木次線「出雲大東」駅から道路距離約3.5kmに位置する

価格時点:令和5年7月1日

地 積:513㎡

供給処理施設: 水道

接面街路:西方17m県道, 北側道に接面

用途指定等:非線引都市計画区域内・用途未指定(70%, 200%)

地域の概要:低層の農家住宅等が点在する地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	4,438,988 円	(1㎡当たり	32,437 円)
	課税面積	136.85 ㎡	

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 建物図面(法務局備付)



登記年月日：平成16年2月13日

平成16年2月13日登記

建物図面

各階平面図

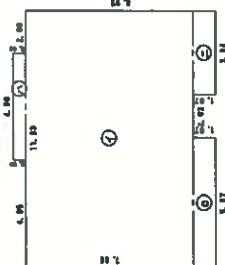
家屋番号 232

建物の所在 香南市三刀屋町 伊予郡三刀屋町大字伊賀232番地

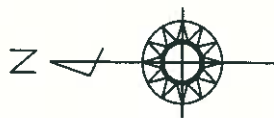
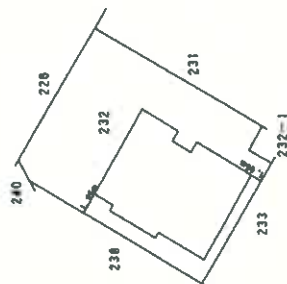
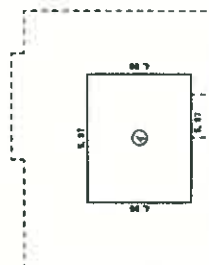
4010301

地図番号 F23-1

1階



2階



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。

(日数第12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(車庫裏)