

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8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 8月 27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 8日 午後 1時10分 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 25日 午前10時00分 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月 9日 午前10時00分から 令和 7年 9月 9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 8月 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,650,000 5,320,000	一括	1,330,000	84,976	0
1	820,000				
2	5,830,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 出雲市多伎町小田 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 4 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市多伎町小田 1 3 7 番地 5 9 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 5 0 平方メートル
2 階 5 5 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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 | 出雲市多伎町小田 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 4 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市多伎町小田 1 3 7 番地 5 9 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 5 0 平方メートル
2 階 5 5 . 0 0 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 4 月 22 日受理
令和 7 年 6 月 9 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 | 出雲市多伎町小田 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 4. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市多伎町小田 1 3 7 番地 5 9 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 5 0 平方メートル
2 階 5 5. 0 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	出雲市多岐町小田137番地59 (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) ☐ (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(☐ 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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)	本件建物に家族と住んでいます。 本件建物に特に不具合はありません。 本件建物はオール電化で、24時間換気システムがついています。 境界等のトラブルはありません。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件土地は斜面の造成地にあり、市道からは約1.3mないし約3mくらい高くなっている(写真1ないし4)。

本件建物は比較的きれいに使われており、目立った損傷はなかった。

(接道)

物件1土地は、北側を幅員約7.1mの市道(137番58土地)と、西側を幅員約5.6mの市道(137番57土地)とそれぞれ接している。

(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4月23日(水) 9:00 ～9:20	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
R7年4月24日(木) 8:50 ～9:00	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4月25日(金) 13:30 ～13:40	携帯	電話(A)
R7年5月19日(月) 15:20 ～15:50	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
(特記事項)		

登記年月日：平成29年9月28日

H29.9.28

① 137-59, -136, -137

地積測量図

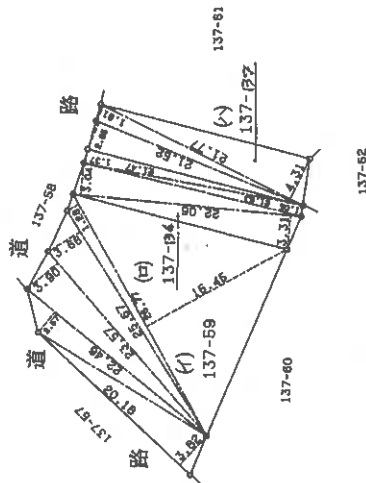
地番 137-59	137-59 137-136
土地の所在 愛知県多岐郡小田町	

J 31-4
J 32-3



三斜求積表

地番	NO	点	辺	高さ	倍面積	地積
137-59 (イ)	1	20.18	X	3.82	77.087600	
	2	20.46	X	2.57	57.222200	
	3	25.59	X	3.90	91.923000	
	4	25.67	X	3.66	93.952200	
	5	28.77	X	1.28	34.265600	
	6	28.77	X	15.45	413.596500	
				合計	768.547100	384.27㎡
137-136 (ロ)	1	22.06	X	3.31	73.018600	
	2	22.06	X	3.04	67.062400	
	3	21.53	X	1.05	22.606500	
	4	21.47	X	1.37	29.413800	
				合計	192.101400	96.05㎡
137-137 (ハ)	1	21.52	X	2.85	61.332000	
	2	21.77	X	1.61	35.049700	
	3	21.77	X	4.31	93.828700	
				合計	190.210400	95.10㎡



(京都市)

(田原市)

製作者 豊田実業調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	-------------------	-------------

(平成 29 年 9 月 22 日作製)

0083092

縮小約 70%
(A3 → A4 に縮小)

登記年月日：平成23年5月30日

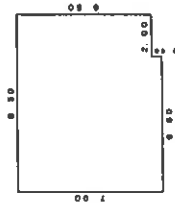
各階平面図

家屋番号 137番59

建物図面

建物の所在 出雲市多伎町小田137番地59

1階



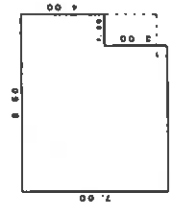
水廻り

8.50	x	8.50	=	55.3500
6.50	x	0.50	=	3.2500
計				58.6000

床面積

58.50 m²

2階

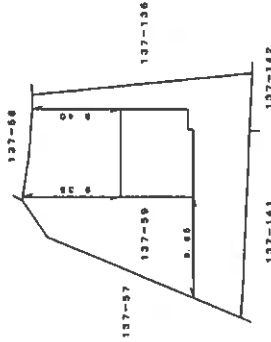


水廻り

1.50	x	4.00	=	6.0000
7.00	x	7.00	=	49.0000
計				55.0000

床面積

55.00 m²



(収縮率)

作成者 土橋 隆士

(平成23年 5月13日作成)

縮尺 1/250

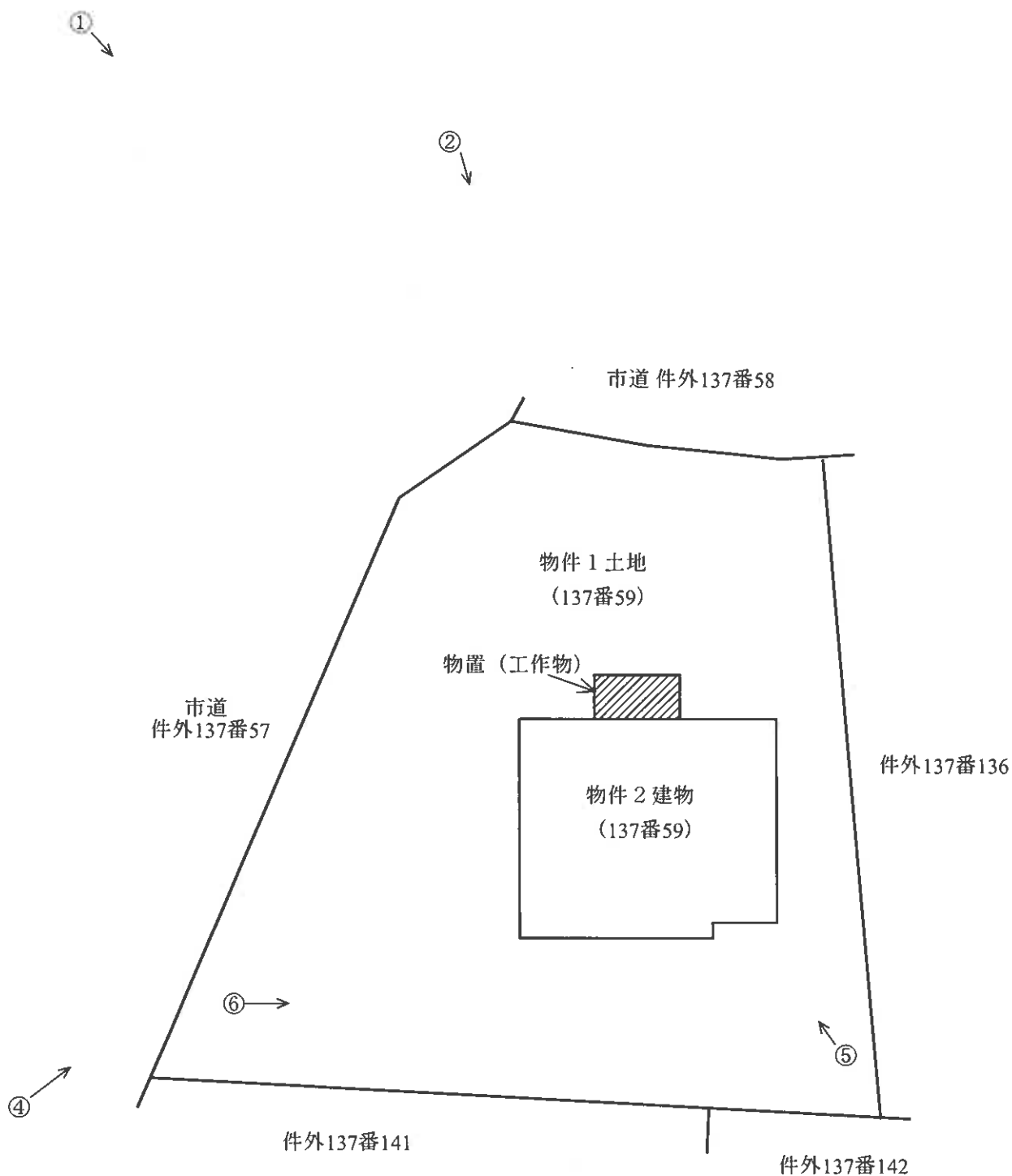
申請人

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。

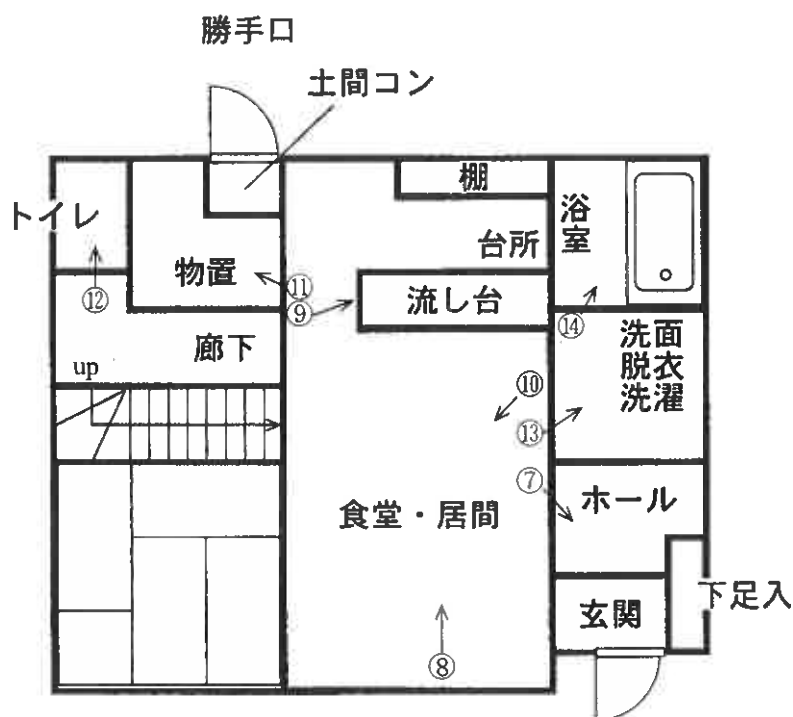


建 物 間 取 図(見取図)

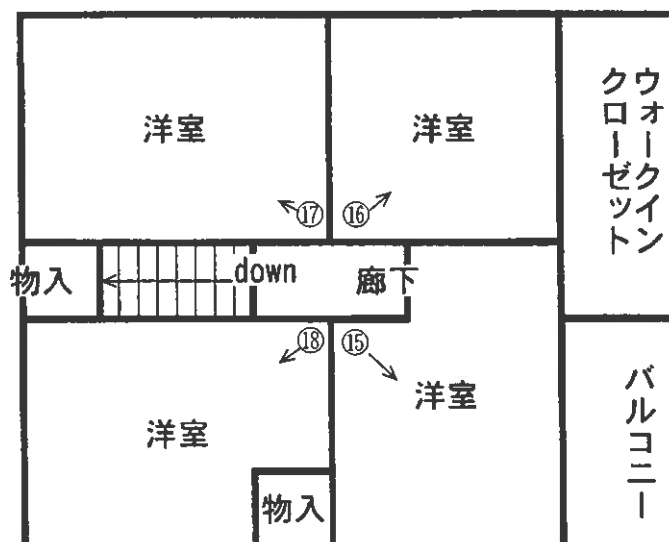
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

物件 2

(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



写真18



競売評価 第25003号
令和7年(ケ)第6号
令和7年5月19日現地調査
令和7年6月14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

清原 至

第1 評価額

一括価格	
金 6,650,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 820,000円
物件2(建物)	金 5,830,000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	出雲市多伎町小田 137番59 宅地 384.27㎡	同 左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出雲市多伎町小田137番地59 137番59 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 58.50㎡ 2階 55.00㎡	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)

位置・交通	JR山陰本線「小田」駅の南方・道路距離約1.4km 最寄バス停「下田橋東」の南東方・道路距離約800m	
付近の状況	戸建住宅が見られる丘陵地の住宅地域	
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	非線引都市計画区域 — 70% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	384.27㎡ ほぼ台形 間口約14m、奥行平均約21m 起伏あり
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北側幅員約7.1m舗装市道 北西側幅員約5.6m舗装市道 北側道路面より約0m～3m高 北西側道路面より約3m高 角地
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅、雑種地 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(浄化槽) (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	従前の土地利用は山林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。出雲保健所で聴取したところ、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設には該当しないとのことである。	
特記事項	・ 北側道路及び北西側道路は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ・ 出雲市市民文化部文化財課で聴取したところ、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): 平成23年5月25日 新築 経過年数: 14 年 経済的残存耐用年数: 11 年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 瓦葺 外 壁: サイディング 内 壁: ビニルクロス貼等 天 井: ビニルクロス貼等 床 : フローリング、畳等 設 備: 電気、給排水、衛生等 そ の 他:
床面積(現況)	1階: 58.50㎡ 2階: 55.00㎡ 延床面積: 113.50㎡
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ オール電化である。 ・ 確認済証(平成23年2月22日交付) 検査済証(平成23年6月10日交付) ・ 物置(工作物)が存するが、簡易な工作物であり、市場価値はない。

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/㎡) 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	7,000	1.02	384.27	0.90	2,470,000

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 出雲(県)ー20

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
8,250円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{115}$	7,000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 (角地+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の個別的要因

方位	1.00
角地	1.02
相乗積	1.02

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	113.50	0.421	8,600,000

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
14年	11年	25年	5%	10%

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)÷ 0.421

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	2,470,000	0.45	法定地上権	1,110,000

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	2,470,000	-1,110,000		1.00	0.60	820,000
2	8,600,000	+1,110,000	1.00	1.00	0.60	5,830,000
一括価格(合計)						6,650,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 [出雲(県)－20]

所 在 : 出雲市多伎町小田150番17
価 格 : 8,250円/㎡
位 置 : JR山陰本線「小田」駅900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 340㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 北4.7m市道、西側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建ぺい率70%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

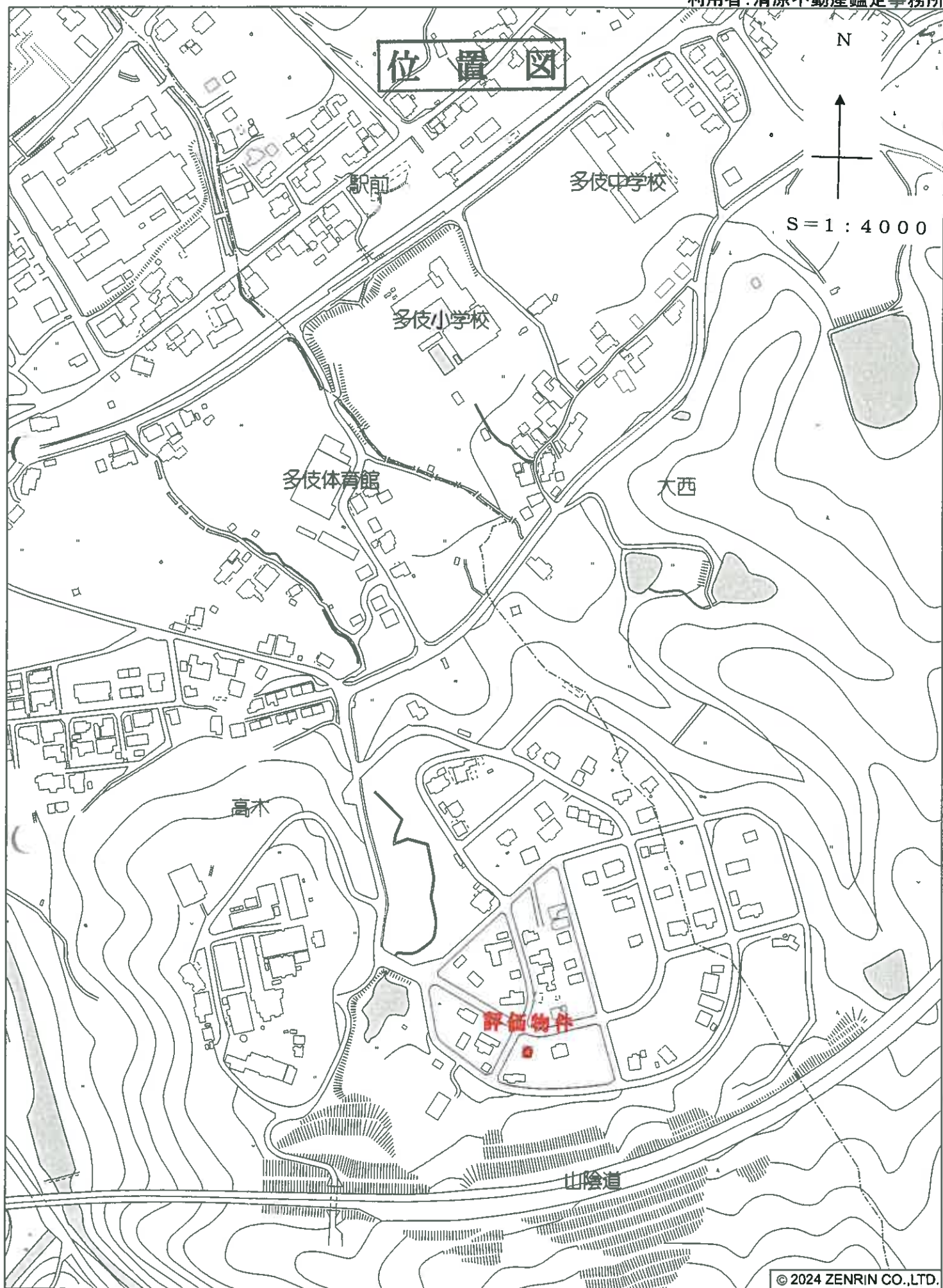
物件1	2,015,111円		
	課税面積	384.27㎡	(1㎡当り 5,244円)
物件2	5,168,243円		
	課税面積	113.50㎡	(1㎡当り 45,535円)

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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以上



位置図

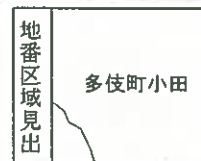
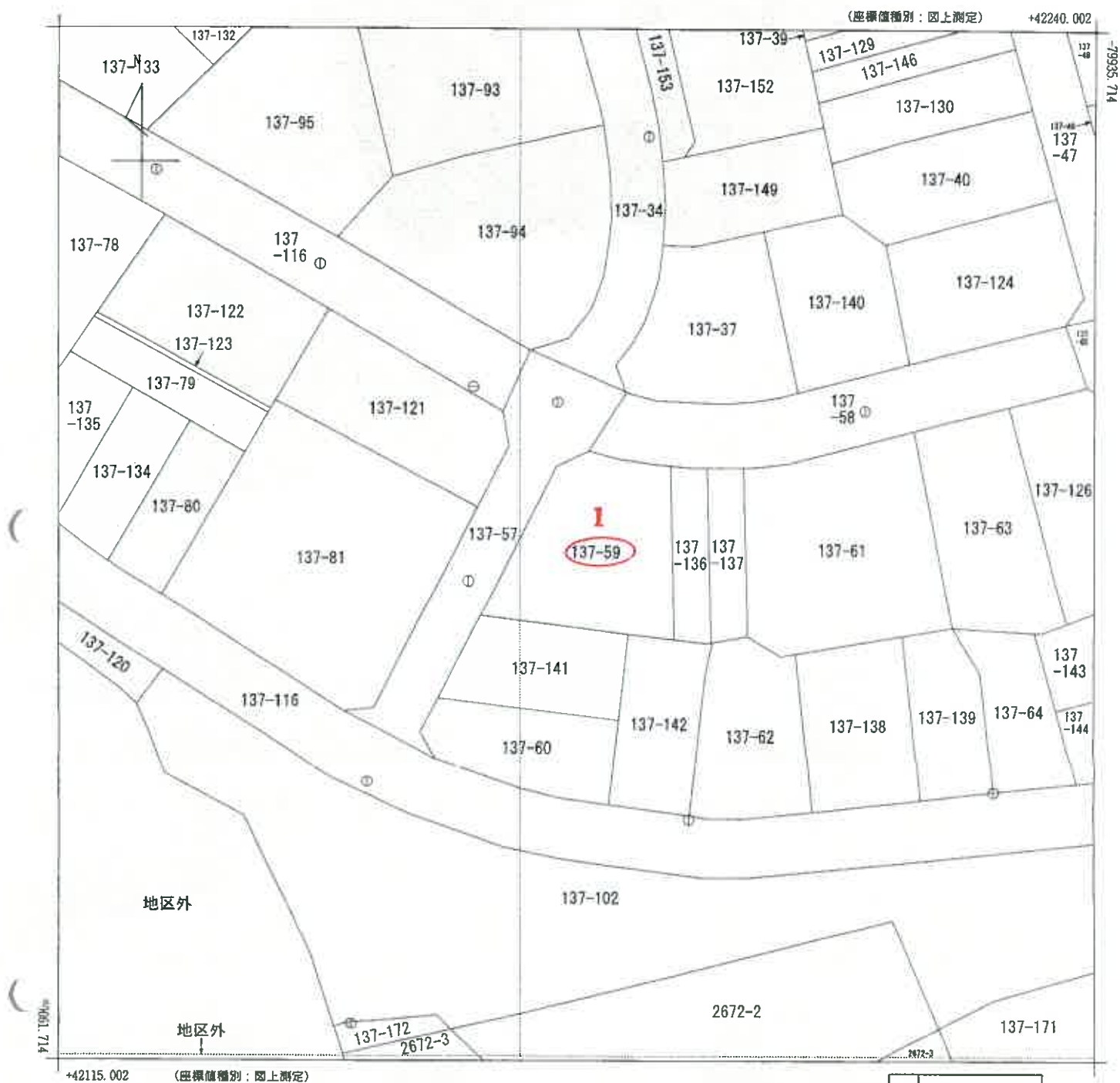
N



S = 1 : 2000



© 2024 ZENRIN CO., LTD.



請求部	所在	出雲市多伎町小田					地番	137番59		
出力縮	1/500	精度区	乙二	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	昭和49年12月				備付年月日 (原図)	昭和54年7月1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。

(松江地方法務局出雲支局管轄)

令和7年3月7日

東京法務局

地図整理番号：M85349

登記官

(1/1)

12

公 図 写

A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)

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。

(松江地方支局出支局管轄)

令和7年3月7日

東京法務局

登記官

13

H29.9.28

①137-59、-136、137

地積測量図

地番	137-59 137-136	137-59 137-137
土地の所在	松江郡多伎町小田 田子	

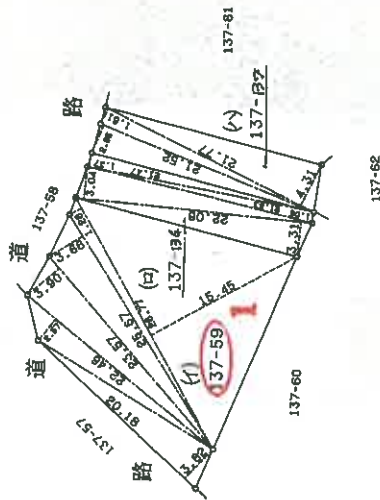
青森県

J 31-4
J 32-3



三斜求積表

地番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
137 -59 (イ)	1	20.18	X	3.82	= 77.087600
	2	22.46	X	2.57	= 57.722200
	3	23.57	X	3.90	= 91.923000
	4	25.67	X	3.66	= 93.952200
	5	26.77	X	1.28	= 34.265600
	6	26.77	X	15.45	= 413.596500
合 計					768.547100 m ²
合 面 積					364.273500 m ²
137 -136 (ロ)	1	22.06	X	3.31	= 73.018600
	2	22.06	X	3.04	= 67.062400
	3	21.53	X	1.05	= 22.806500
	4	21.47	X	1.37	= 29.413900
合 計					192.101400 m ²
合 面 積					96.050700 m ²
137 -137 (ハ)	1	21.52	X	2.85	= 61.332000
	2	21.77	X	1.91	= 41.580700
	3	21.77	X	4.31	= 93.828700
合 計					190.210400 m ²
合 面 積					95.105200 m ²
					95.10 m ²



(B 図面 9)

(主 図面 8)

作製者

申請人

縮尺 1/500

0083092

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。

(松江地方法務局出張支局管轄)

令和7年3月7日

東京法務局

登記官

14

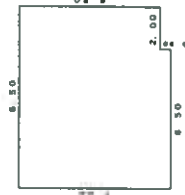
各階平面図

建物階平面図

家屋番号 137番59

建物の所在 出雲市多伎町小田137番地59

1階



求積表

8.50	x	6.50	=	55.2500
6.50	x	0.50	=	3.2500
計				58.5000

床面積 58.50 m²

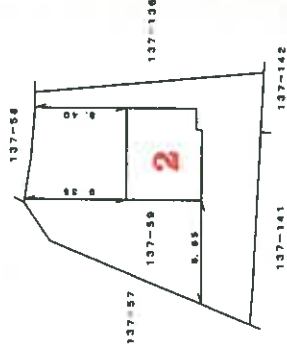
2階



求積表

1.50	x	4.00	=	6.0000
7.00	x	7.00	=	49.0000
計				55.0000

床面積 55.00 m²



(単位: 米)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図写

建物図面写

地図整理番号：M85351

A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)