

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 9 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

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 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 1 9 日 午後 1 時 1 0 分 場 所 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 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 3 3 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 1 2 月 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	620,000 496,000	一括	124,000	24,645	0
1	290,000				
2	330,000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 雲南市三刀屋町中野 |
| | 地 番 | 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 雲南市三刀屋町中野 7 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 2. 3 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月24日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

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

【物件番号1】

隣地(地番76番3)との境界が不明確である。

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番76番3及び地番74番7)を通行のため利用している。

《 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 | 雲南市三刀屋町中野 |
| | 地 番 | 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 雲南市三刀屋町中野 7 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 2 . 3 3 平方メートル |



令和7年(ヌ)第 3号
令和7年 6月 30日受理
令和7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 雲南市三刀屋町中野
地 番 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 7 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 雲南市三刀屋町中野 7 6 番地 1
家屋 番号 7 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 2 . 3 3 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	島根県雲南市三刀屋町中野 7 6 番地 1 (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 (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 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 : ☐ 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)	本件建物に住んでいます。 本件建物には雨漏りがあります(写真15)。 台所付近は床が緩く、板間は床が落ちています(写真17)。 建付けが悪く、縁側のサッシ戸などは動きません。 屋根に木がかかっている、取り除きたいのですができません。 自動車の進入口に74番7土地(所有者B、地目雑種地)が一部存するそうですが、よくわかりません。通行について、何も言われていませんし、お金のやりとりもありません。 元々Bは隣家で、遠い親戚ですが、お互い疎遠です。また、隣地76番3土地は私の所有する土地ですが、B側は隣家を強引に同土地上にかかるように建てて、自分の土地だと主張しています。 本件土地と隣地76番3土地との境界は明確にはわかりません。両者の間にはコンクリート擁壁(写真3)が築かれていますが、隣家が勝手に造ったもので、以前境界があったところはコンクリート擁壁よりもっと隣家側だったと思います。よって、このコンクリート擁壁は本件土地に入っていると思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件建物は、経年の劣化がある。

本件建物には、雨漏りがある所や床が落ちている所がある（写真17）。

本件建物の屋根には西側隣地の木が倒れて覆いかぶさっている（写真3，7）。その木が屋根の瓦を損傷させて雨漏りとなっている可能性があるが、専門的な調査ができないため、明確にはわからない。

本件土地と隣地76番3土地との境界及び76番3土地の所有権について争いがある。同土地の所有権、同土地との境界は明確にはわからない。

(接道)

本件土地は幅員約4mの市道に接している。

ただし、本件土地の自動車の進入口となる76番3土地は、A所有土地であるが本競売対象外である（写真2，3）。なお、同土地は隣家（B等）が建物を建てて所有権を主張している。また、74番7土地（所有者B）も一部自動車の進入口に含まれている。

これらの目的外土地に対する自動車の通行権は、現状は黙示の使用借とみられるが、本競売で第三者が本件物件を取得した場合、自動車の進入にはこれら目的外土地に対する通行権の設定を要するとみられる。

本件土地は市道から約1m強高くなっているため、現状で本件土地に進入するには、擁壁の間の小道を歩いて通行することになる（写真4）。

(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)

[illegible]

(座標値種別：図上測定) +62318.978



+62193.978 (座標値種別：図上測定)



請 求 部 分	所 在 雲南市三刀屋町中野					地 番	76番1				
出 力 縮 尺	1/500	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	昭和61年7月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和63年2月27日		補 記 事 項			

請求番号：2-1
(1/1)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成10年6月29日

S 10年6月29日登記

建物図面

各階平面図

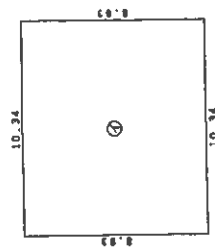
家屋番号 76-1

建物の所在 飯石郡三刀屋町大字中野76番地1

4011654

雲南市三刀屋町

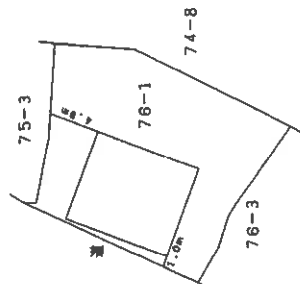
地図番号三Q22-1



床面積

① 10.34 x 8.93 = 92.3382

床面積 92.33㎡



(日経増12)

(改訂版)

作製者

土佐測量士
青田

年

6月 16日(作製)

縮尺

1/250

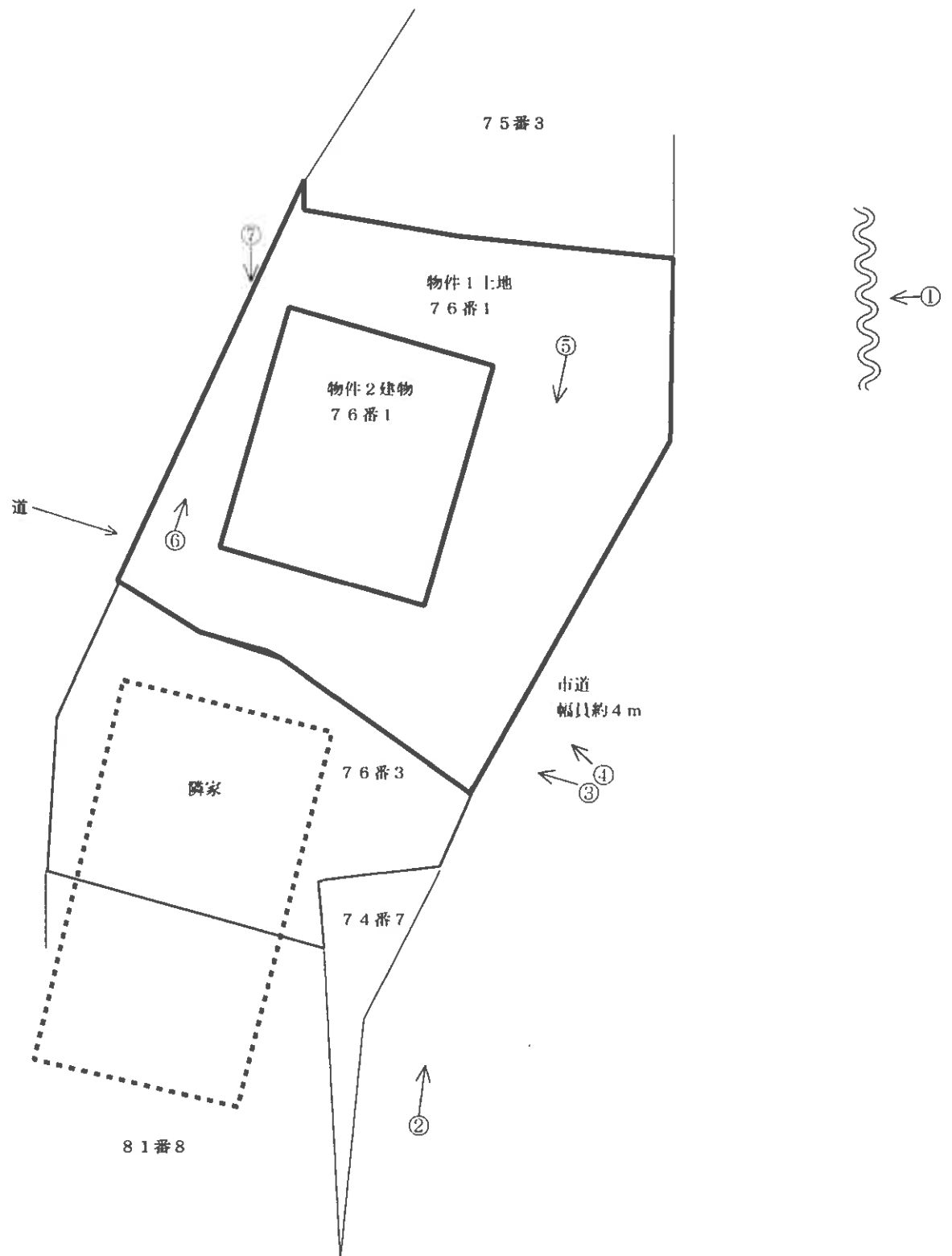
申請人

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）

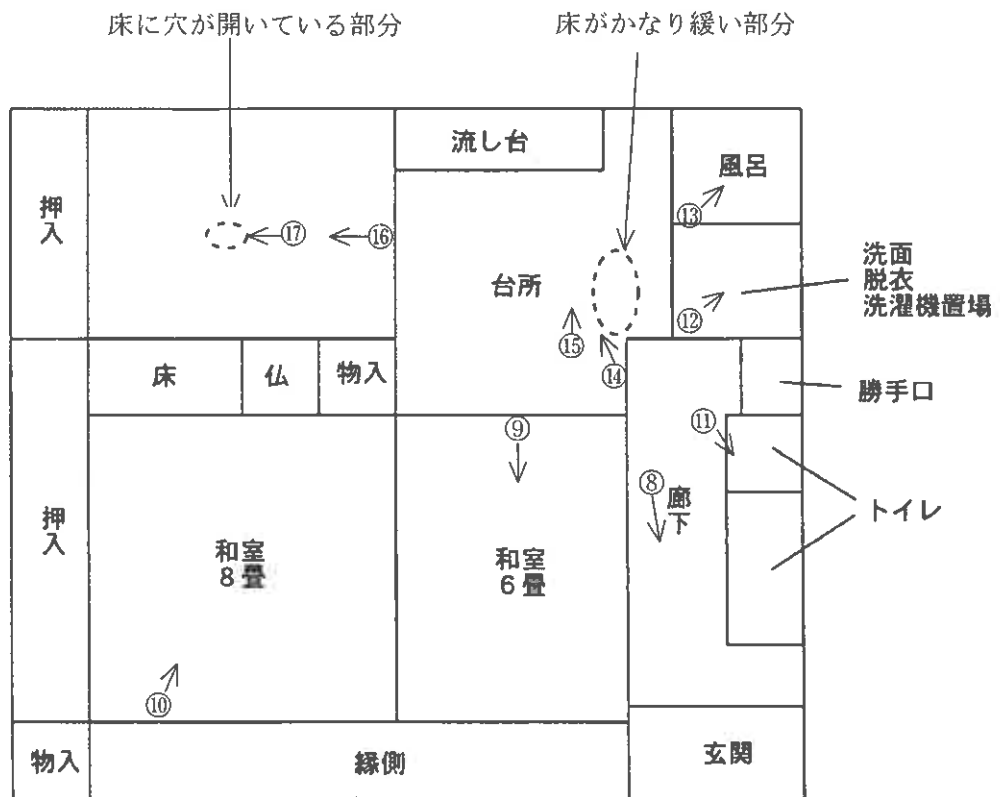
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



○ =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。



○ = 写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3

木が屋根に覆いかぶさっている(矢印部分)。



写真4



写真5



写真6



写真7

木が屋根に覆いかぶさっている。



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15

天井に雨漏りとみられるしみや、穴が開いている部分がある(矢印部分)。



写真16



写真17

床に穴が開いている



令和7年(ヌ)第3号
令和7年7月16日現地調査
令和7年8月15日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

加 藤 幹 久 印

第1 評価額

一括価格	
金 620,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 290,000円
物件2(建物)	金 330,000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	所在地番 地目積	雲南市三刀屋町中野 76番1 宅地 347.94㎡	同 左
2	所在家屋番 種 類 構 造 床面積	雲南市三刀屋町中野76番地1 76番1 居宅 木造瓦葺平家建 1階 92.33㎡	同 左
番号	特記事項		

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	最寄バス停「下中野」の北西方・約0.4km(徒歩約5分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	三刀屋町中心地から離れた一般住宅等が点在する住宅地域であり、標準的使用は幅員4mの市道に面する400㎡程度の住宅敷地。	
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 — — — — 土砂災害警戒区域(急傾斜) 土砂災害特別警戒区域(急傾斜)
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	347.94㎡ ほぼ台形 間口約24m、奥行約17m ほぼ等高
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側 幅員約4m舗装市道 道路より約1m高い 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は住宅等。 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(建物へは未接続) (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	市道から自動車が進入するには74番7、76番3の土地を通る必要がある。詳細は現況調査報告書参照。 ・76番3との境界は明確には分らない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地登記簿、周辺の利用状況等から、土壌汚染の可能性による価格への影響はないものと判断した。	

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): 平成10年6月16日 経過年数: 27 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付、サイディング等 内 壁 : 砂壁、クロス貼等 天 井 : 板貼、ボード貼等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、衛生、給水等 そ の 他 :
床面積(現況)	1階: 92.33㎡ 延床面積: 92.33㎡
現況用途等	現況用途: 居宅 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	普通
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	・雨漏りや床が落ちている所があり、保守管理の状態は劣っている。 ・屋根に木が覆いかぶさり、瓦を損傷させ、雨漏りとなっている可能性がある。 ・下水管は敷地内までは引き込まれているが建物へは未接続である。

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	3,700	0.86	347.94	0.90	1,000,000

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 雲南(県) - 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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
4,250円/㎡	$\frac{97.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	3,700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 (南東側道路 +2)

◇ 地域格差: 街路条件、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物件1の個別的要因

道路からの 進入状況	0.90
境界不明確	0.95
相乗積	0.86

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	150,000	92.33	0.020	280,000

ウ 現価率

(主たる建物)

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
27年	0年	27年	5%	60%

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)⇒ 0.020

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	1,000,000	0.40	法定地上権	400,000

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40%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	1,000,000	-400,000		0.80	0.60	290,000
2	280,000	+400,000	1.00	0.80	0.60	330,000
一括価格(合計)						620,000

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、土砂災害特別警戒区域に存し、建物の管理状態も悪いことにより、なお、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量した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [雲南(県) - 2]

所 在 : 雲南市掛合町入間279番6
価 格 : 4,250円/㎡
位 置 : 入間バス停 250m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 394㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 南東 6m 市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 一般住宅のほかに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7年度)

物件1	545,371円	
	課税面積	347.94㎡ (1㎡当り 1,567円)
物件2	1,461,044円	
	課税面積	92.33㎡ (1㎡当り 15,824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

登記年月日：平成10年6月29日

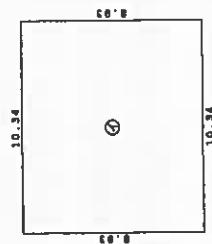
各階平面図

S 10年 6月 29日 登記

建物 階平面図

家屋番号	76-1
建物の所在	飯石郡三刀屋町大字中野76番地1 雲南市三刀屋町

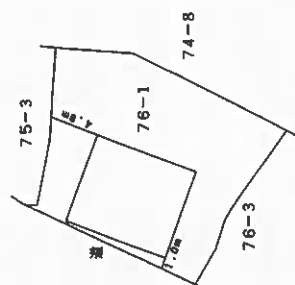
地籍番号三Q22-1



床面積

① 10.34 x 8.93 = 92.3362

床面積 92.33㎡



(図面北)

(日版用紙)

作製者	土地	10年 6月 16日 (作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-----------------	----	-------	-----	----	-------