

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19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00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19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 8年 2月 5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 8年 1月20日 午前10時00分から 令和 8年 1月20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12月19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	4, 960, 000 3, 968, 000	一括	992, 000	36, 227	7, 008
1	2, 300, 000				
2	2, 660, 000				



物 件 目 録

1 所 在 松江市玉湯町湯町

地 番 5 4 3 番 2 0

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 3 5 平方メートル

共有者 株式会社 京 都 建 物 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 松江市玉湯町湯町5 4 3 番地2 0

家屋 番号 5 4 3 番 2 0

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 6 8 . 0 5 平方メートル

2階 5 2 . 9 8 平方メートル

共有者 株式会社 京 都 建 物 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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1, 2】

本件相手方(A)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 松江市玉湯町湯町

地 番 5 4 3 番 2 0

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 3 5 平方メートル

共有者 株式会社 京 都 建 物 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 松江市玉湯町湯町5 4 3 番地2 0

家屋 番号 5 4 3 番 2 0

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 6 8 . 0 5 平方メートル

2階 5 2 . 9 8 平方メートル

共有者 株式会社 京 都 建 物 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



令和7年（ケ）第 9号
令和7年 7月 25日受理
令和7年 9月 11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 松江市玉湯町湯町

地 番 5 4 3 番 2 0

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 3 5 平方メートル

共有者 株式会社 京 都 建 物 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 松江市玉湯町湯町 5 4 3 番地 2 0

家屋 番号 5 4 3 番 2 0

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 0 5 平方メートル

2 階 5 2 . 9 8 平方メートル

共有者 株式会社 京 都 建 物 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	島根県松江市玉湯町湯町 5 4 3 番地 2 0 (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	☒ 土地共有者(A及び株式会社京都建物) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 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 上記の者が本建物を 居宅 として居住し、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 (相手方兼共有者)	本件建物に家族と住んでいます。 本件建物の玄関と浴室付近の床が腐って緩くなっています。原因は浴室付近の床下の水回りの漏水です。玄関は床板がはがれて緩くなっています(写真9)。風呂場と洗面脱衣所の間は床の木が黒く朽ちています(写真10)。漏水は一昨年1月に一応修理しました。 電気温水器(エコキュート)、IHヒーター、リビングのエアコン1台は、中国電力系の株式会社エネルギー・ソリューション・アンド・サービスのリースです。 屋根に太陽光温水器が設置してありますが、壊れて使えません。 JRの線路がすぐ南にあるので、列車が通ると音や振動があります。

(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みられる。

電気温水器(写真6)、IHヒーター(写真18)については、リース会社のシールが貼っており、契約が承継されなければ、引き上げられる可能性がある。リビングのエアコンについては、リース会社のシールが発見できなかったので、リース物件かどうかは明確ではない。

サンルームは建物に付着した工作物である(写真4、16)。

物置(写真4)は、土地に定着した工作物である。

(接道)

本件土地は幅員約4mの市道に接している。

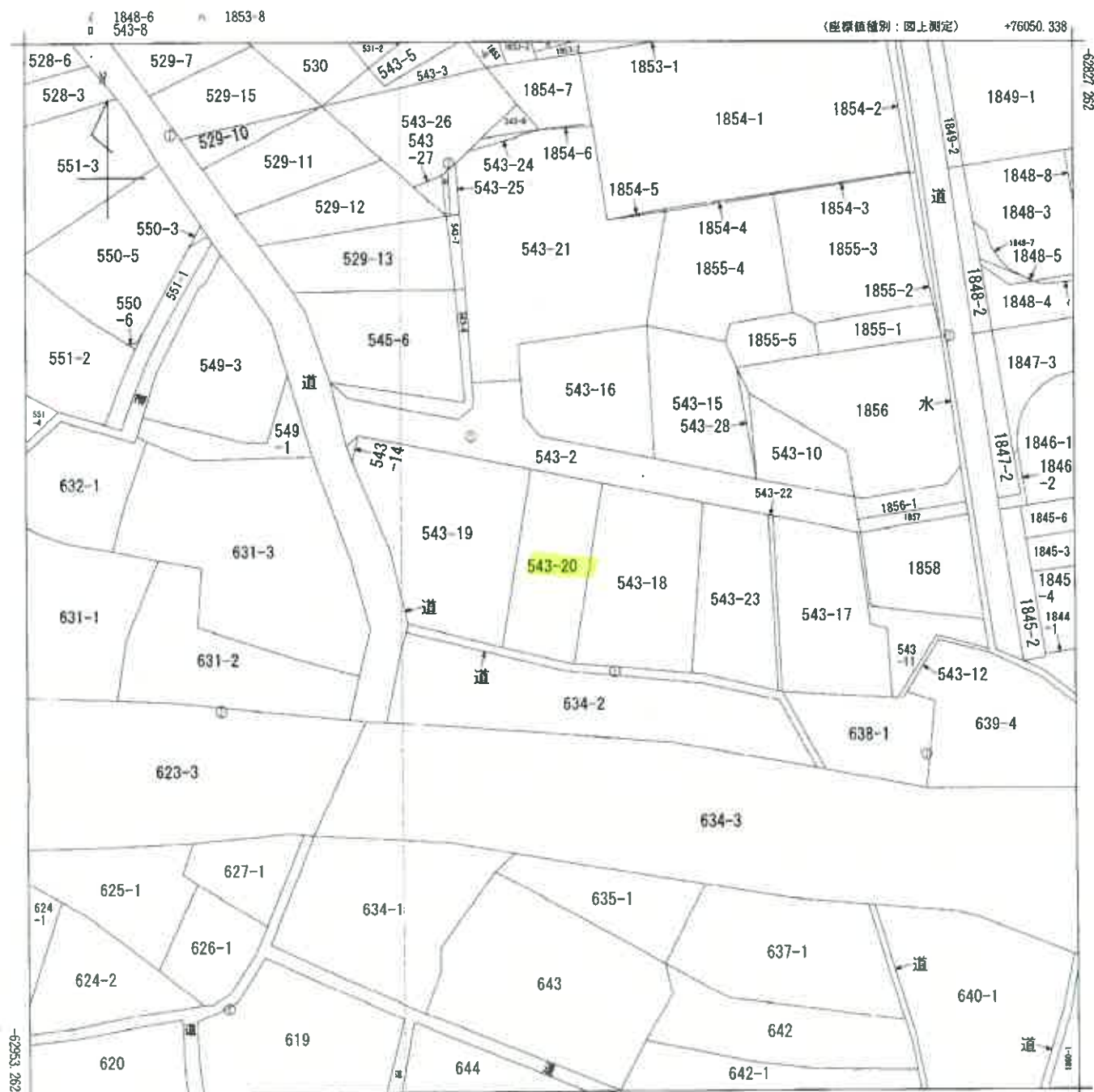
(注釈)

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8月1日(金) 17:35 ～17:45	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8月4日(月) 17:05 ～17:10	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年8月5日(火) 11:00 ～11:05	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年8月25日(月) 9:45 ～10:10	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)		



地番区域見出
玉湯町湯町

請求部	所在	松江市玉湯町湯町				地番	543番20			
出力縮	1/500	精度区分	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					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成2年11月27日

平成2年11月27日登記

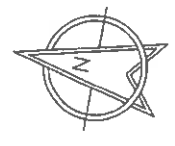
地積測量図

2029056

地番
543-18, 543-20

土地の所在
八束郡玉湯町大字湯町 松江市玉湯町湯町

E 11-4

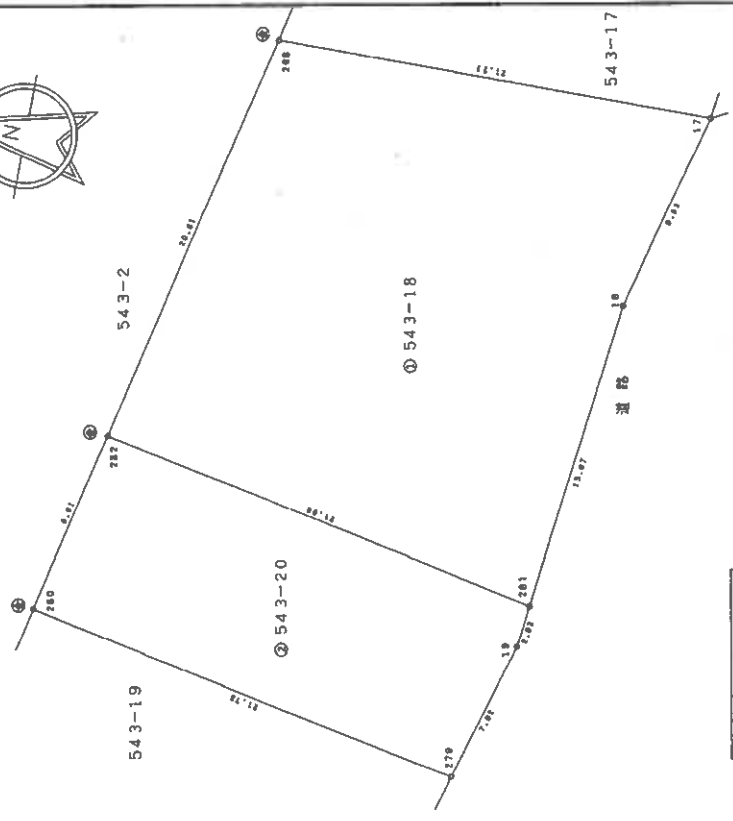


求積表

地番 NO.	① 543-18				
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
280	17.283	3.480	27.085	467.223095	
288	8.888	20.287	14.885	132.724585	
17	-12.009	16.425	-12.717	152.71853	
18	-7.718	7.570	-23.203	179.080794	
281	-2.104	-8.778	-6.110	18.965440	
		合計		950.712377	
		面積		475.3581935	

地番 NO.	② 543-20				
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
280	20.835	-8.777	16.408	341.459810	
282	17.283	1.480	-0.001	-0.017283	
281	-3.104	-8.778	-10.183	31.545952	
19	-2.485	-8.703	-4.188	20.297482	
279	0.241	-14.846	1.326	1.421888	
		合計		388.712944	
		面積		194.3564725	

合計面積 873.7120380 m²



境界点	境界線の種類
②	石杭
④	金属標
⑤	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

(平成2年11月22日作製)

作製者
土地家屋調査士

(日調第9)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成3年7月9日

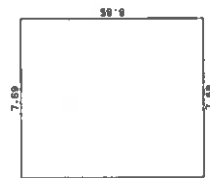
平成3年7月9日登記
建物各階平面図

各階平面図

家屋番号	543-20
建物の所在	八東郡玉湯町大字湯町543番地20 秋田県五国町湯町

地籍番号 E11-4

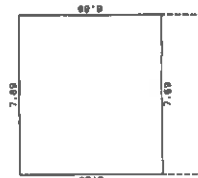
5010480



1 階

求積表

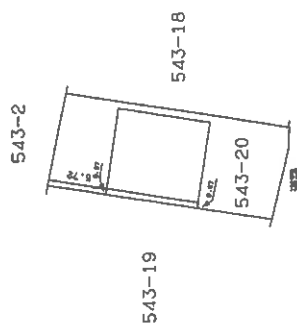
$8.85 \times 7.69 = 68.0565$
 合計 68.0565
 床面積 68.05 m^2



2 階

求積表

$6.89 \times 7.69 = 52.9841$
 合計 52.9841
 床面積 52.98 m^2



(日阿通工)

(定規縮)

作製者

土橋謙士
家屋

3年7月8日作製

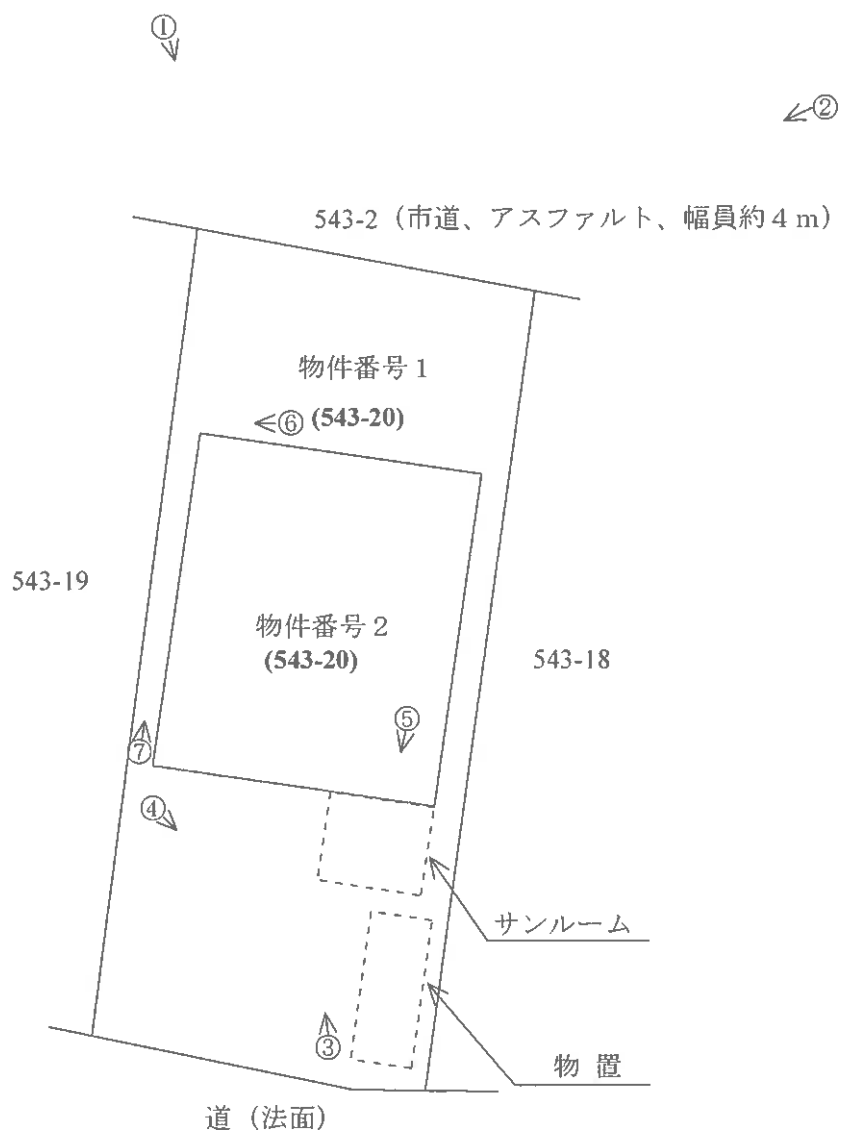
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（見取図）

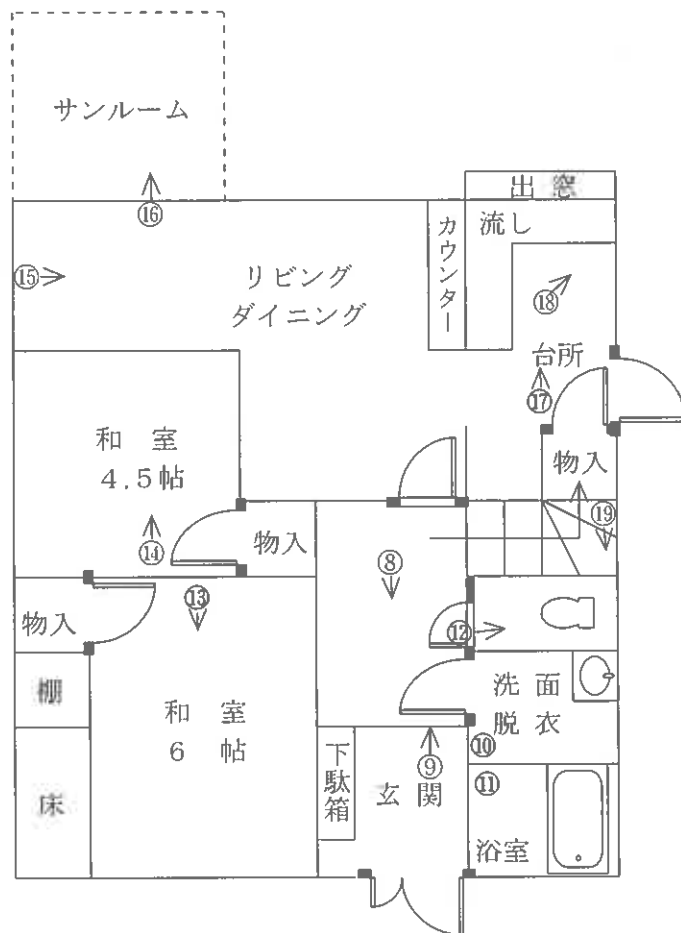
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。



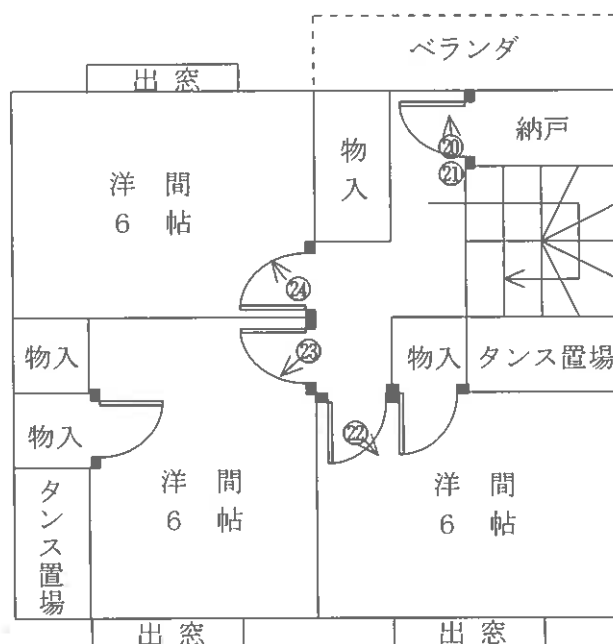
（JR線路）

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

電気温水器(エコ
キュート)(リース)



写真7

勝手口(ドアノブがない。)



写真8



写真9



写真10

風呂場と洗面脱衣所の間



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16
サンルーム



写真17



写真18
IHヒーター(リース)



写真19
壁の損傷



写真20
ベランダ出入口



写真21
屋根裏収納



写真22



写真23



写真24



令和7年9月24日
鑑第1250901号
令和7年(ケ)第9号
令和7年8月25日現地調査
令和7年9月17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4,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,300,000円
物件2(建物)	金2,660,000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 番 地 目 地 積	松江市玉湯町湯町 543番20 宅地 198.35㎡	左記に同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松江市玉湯町湯町543番地20 543番20 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 68.05㎡ 2階 52.98㎡	左記に同じ
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	JR山陰本線「玉造温泉」駅の西方約1.1km・道路距離	
付 近 の 状 況	玉湯町の中心部付近にあって、戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地である。 標準的使用は、200㎡から250㎡程度の低層戸建住宅地である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地積 形状 間口 奥行 地勢 その他	物件1 198.35㎡ 長方形画地 約 9 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	北東方 幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 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、戸建住宅地等である。 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 (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 物件1土地には工作物に該当する木造の物置が存しているが、市場価値は認められないものと判断した。 ※3 松江市まちづくり文化財課での聞き取り調査により、対象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) 平成3年7月3日 新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 1年程度 増築時期(登記) なし
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : 化粧合板、クロス貼り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 特になし その他 : 2階に屋根裏収納あり
床面積(現況)	1階 68.05㎡ 2階 52.98㎡ 延 121.03㎡
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	普通
保守管理の状態	かなり劣る
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 使用資材は普通程度であるが、維持管理の状態に劣るため、経年以上の減価が生じている。 ※2 建物に附属してアルミ製のサンルームが設置されているが、工作物に該当し、市場価値は認められないため、価格算定に際しては考慮外とした。

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	43,000	1.00	198.35	0.90	7,676,000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 松江(県)-31

<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 $a \times b \times c \times d \div e$
42,900円/㎡	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	43,000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 (必要なし ± 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

<物件1>

ほぼ標準的	1.00
相乗積	1.00

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	169,000	121.03	0.029	593,000

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
34 年	1 年	35 年

残価率	観察減価
3 %	50 %

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)＝ 0.029

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	7,676,000	50%	法定地上権	100%	物件2	3,838,000

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50%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	7,676,000	- 3,838,000	1.00	1.00	0.60	2,300,000
2	593,000	+ 3,838,000	1.00	1.00	0.60	2,660,000
一括価格(合計)						4,960,000

ウ 占有減価： 必要なしと判断した

エ 市場性修正率： 修正の必要なしと判断した

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〔松江(県)-31〕

所 在: 松江市玉湯町湯町543番23(宅地)
価 格: 42,900円/㎡
位 置: JR山陰本線「玉造温泉」駅から道路距離約1kmに位置する
価格時点: 令和7年7月1日
地 積: 188㎡
供給処理施設: 水道・下水
接面街路: 北東方4m市道に接面
用途指定等: 市街化区域・第1種住居地域(60%, 200%)
地域の概要: 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

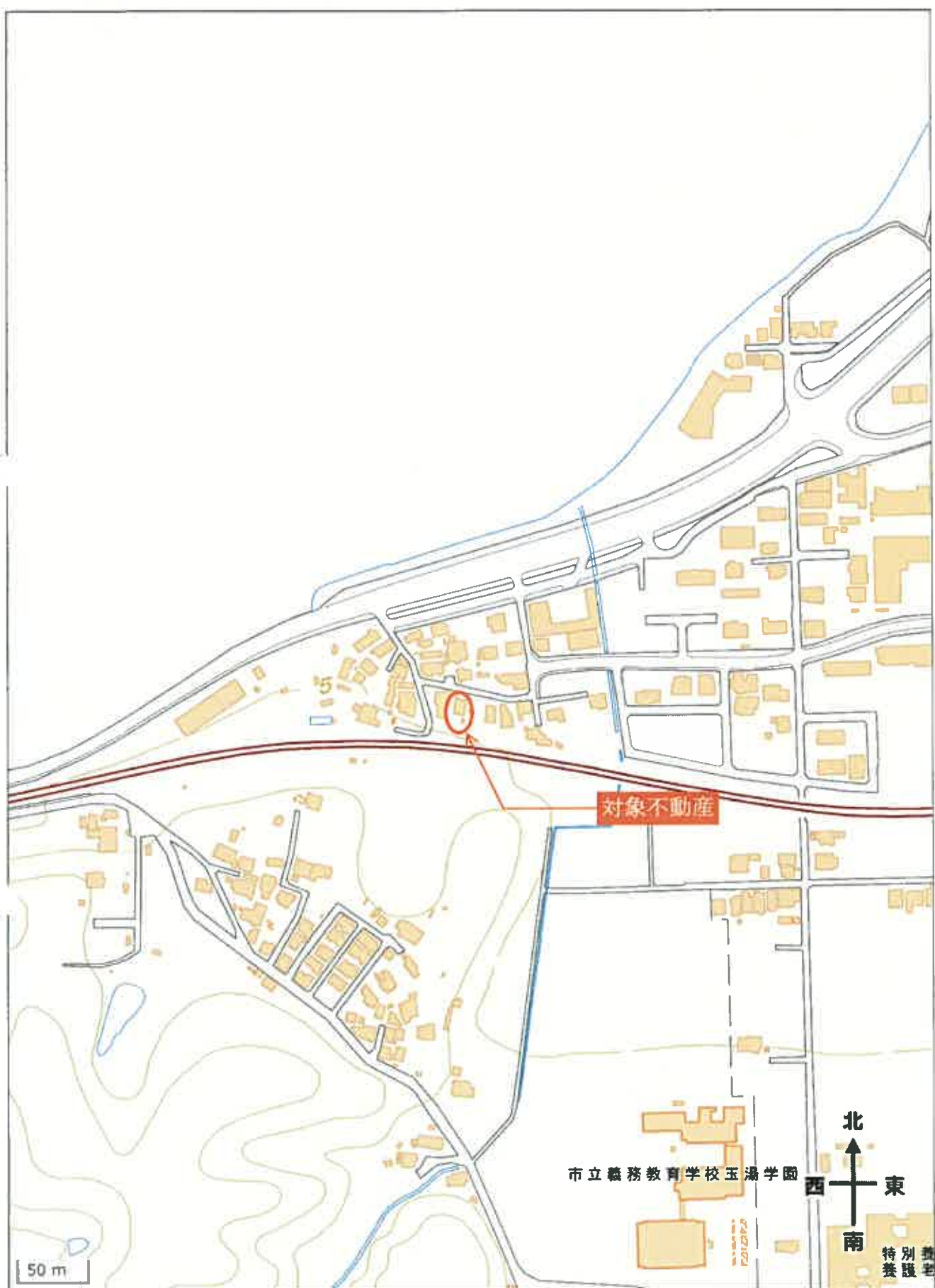
2 固定資産税評価額(令和7年度)

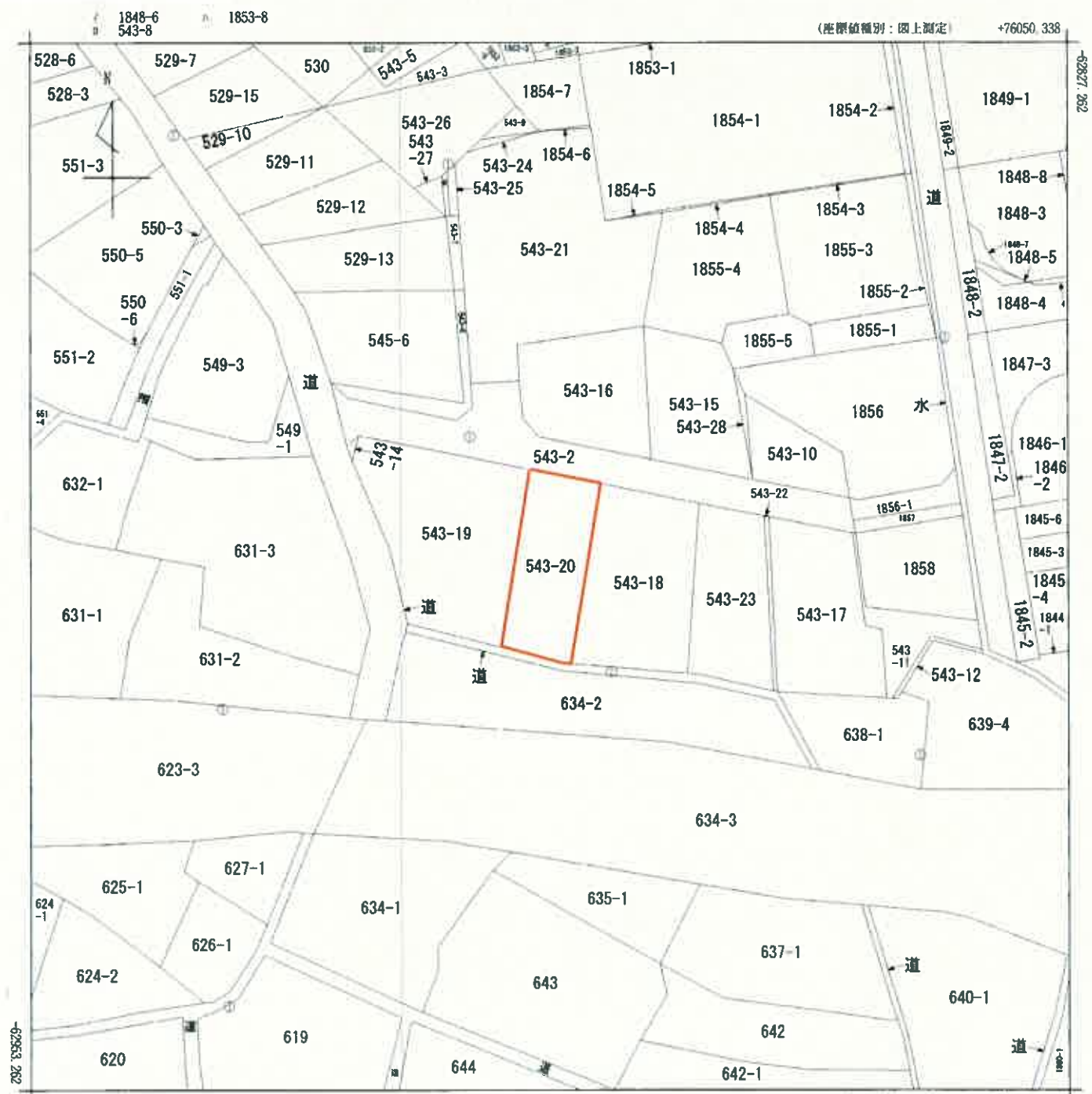
物件1	5,501,038 円	(1㎡当たり	27,734 円)
	課税面積	198.35 ㎡	
物件2	1,670,892 円	(1㎡当たり	13,804 円)
	課税面積	121.04 ㎡	

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)





地番区域見出
玉湯町湯町

請求部	所在	松江市玉湯町湯町				地番	543番20			
出力縮	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					備付年月日(原図)			補記事項		

A3からA4へ縮小複写(縮小率約70%)

登記年月日：平成3年7月9日

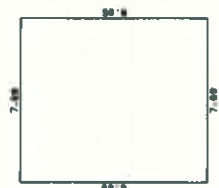
登記年月日
平成3年7月9日
建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号	543-20
建物の所在	八東郡玉藻町大字堀町543番地20 秋田市玉藻町堀町

地籍番号 E11-4

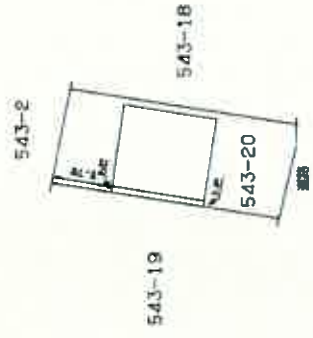
5010480



求積表
$8.85 \times 7.69 = 68.0565$
合計 68.0565
床面積 68.05 m^2



求積表
$6.89 \times 7.69 = 52.9841$
合計 52.9841
床面積 52.98 m^2



(定規実)

縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----------	-----	----------

作製者

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。

A3からA4に縮小複写(縮小率約70%)