

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 原 健

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月11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 4月21日 午前10時00分から 令和 8年 4月21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 8年 3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	840,000 672,000	一括	168,000	16,975	0
1	310,000				
2	530,000				
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

1 所 在 雲南市木次町寺領
地 番 1 5 5 0 番
地 目 宅地
地 積 6 0 1 . 0 7 平方メートル

2 所 在 雲南市木次町寺領 1 5 5 0 番地
家屋 番号 1 5 5 0 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 1 2 . 3 9 平方メートル
2階 2 3 . 1 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 1 3 7 平方メートル
2階 約 5 1 . 8 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 土蔵
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約 1 9 . 1 2 平方メートル
2階 約 1 9 . 1 2 平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類 納屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 37.02平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦・瓦棒葺2階建
床 面 積 1階 約38.74平方メートル
2階 約23.46平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・納屋
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.18平方メートル
2階 29.18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 原 健

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

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 雲南市木次町寺領
地 番 1550番
地 目 宅地
地 積 601.07平方メートル
- 2 所 在 雲南市木次町寺領 1550番地
家屋 番号 1550番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 112.39平方メートル
2階 23.14平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約137平方メートル
2階 約51.82平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 土蔵
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 16.52平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約19.12平方メートル
2階 約19.12平方メートル
符 号 2



物 件 目 録

種 類 納屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 37.02平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦・瓦棒葺2階建
床 面 積 1階 約38.74平方メートル
2階 約23.46平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・納屋
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.18平方メートル
2階 29.18平方メートル



令和7年(ヌ)第 8号
令和7年 9月26日受理
令和7年10月23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 雲南市木次町寺領
地 番 1 5 5 0 番
地 目 宅地
地 積 6 0 1 . 0 7 平方メートル
- 2 所 在 雲南市木次町寺領 1 5 5 0 番地
家屋 番号 1 5 5 0 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 1 2 . 3 9 平方メートル
2階 2 3 . 1 4 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 土蔵
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル
- 符 号 2
種 類 納屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 3 7 . 0 2 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	雲南市木次町寺領1550番地 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> 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		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(床面積は概ね課税に準じた。) <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 種類:居宅 <input type="checkbox"/> 構造:木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階約137㎡ 2階約51.82㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1 <input type="checkbox"/> 種類:土蔵 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階約19.12㎡ 2階約19.12㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号2 <input checked="" type="checkbox"/> 種類:居宅・倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦・瓦棒葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階約38.74㎡ 2階約23.46㎡		
物件目録にない附属建物 <input checked="" type="checkbox"/> 未登記	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:居宅・納屋 (床面積は課税に準じた。) 構造:木造瓦葺2階建 床面積:1階29.18㎡ 2階29.18㎡		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物を 居宅等 として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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)	<p>本件建物に住んでいます。</p> <p>主である建物の裏山に東から西に沿って水脈があり、1547番4土地の池に流れています。その水脈から水を引いて使っていますので、上水道はありません。</p> <p>その水脈のためか台所の流し台付近はやや湿気が強く、建物の床が山側（北側）に向かって少し沈んでいる感じがします。</p>

(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)

物件1土地の公図は法14条1項地図であり、現地では概ね同公図に沿った土地が存する。
なお、周辺地である2522番1(登記地目山林、現況同じ)、1551番1(登記地目畑、現況宅地)、2525番(登記地目畑、現況原野)各土地は、競売対象外であるがA所有地である。

本件建物には法務局備え付けの建物図面がない。市の税務課には建物図面があり、現況の建物とはほぼ一致していた。これによると登記上の建物の床面積、建物の構造は若干異なる部分があるが、登記上の主である建物、附属建物符号1、附属建物符号2は、現地の居宅、土蔵、居宅・倉庫ではないかと推測される。ただし、正確なことはわからない。なお、登記図面がないため増築部分は不明である。

主である建物の台所、その東側の2つの和室は水脈の湿気のためか、床の緩い所が数か所みられる。

主である建物の西側に存する2階建居宅・納屋は、A所有建物であり、状況から未登記附属建物とみられる。

本件土地の東側の隣地1551番1土地は競売対象外のA所有地であり、未登記倉庫が建っている。その建物の底部分が物件1土地に入っている。

(接道)

本件土地は、幅員約5ないし6m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。

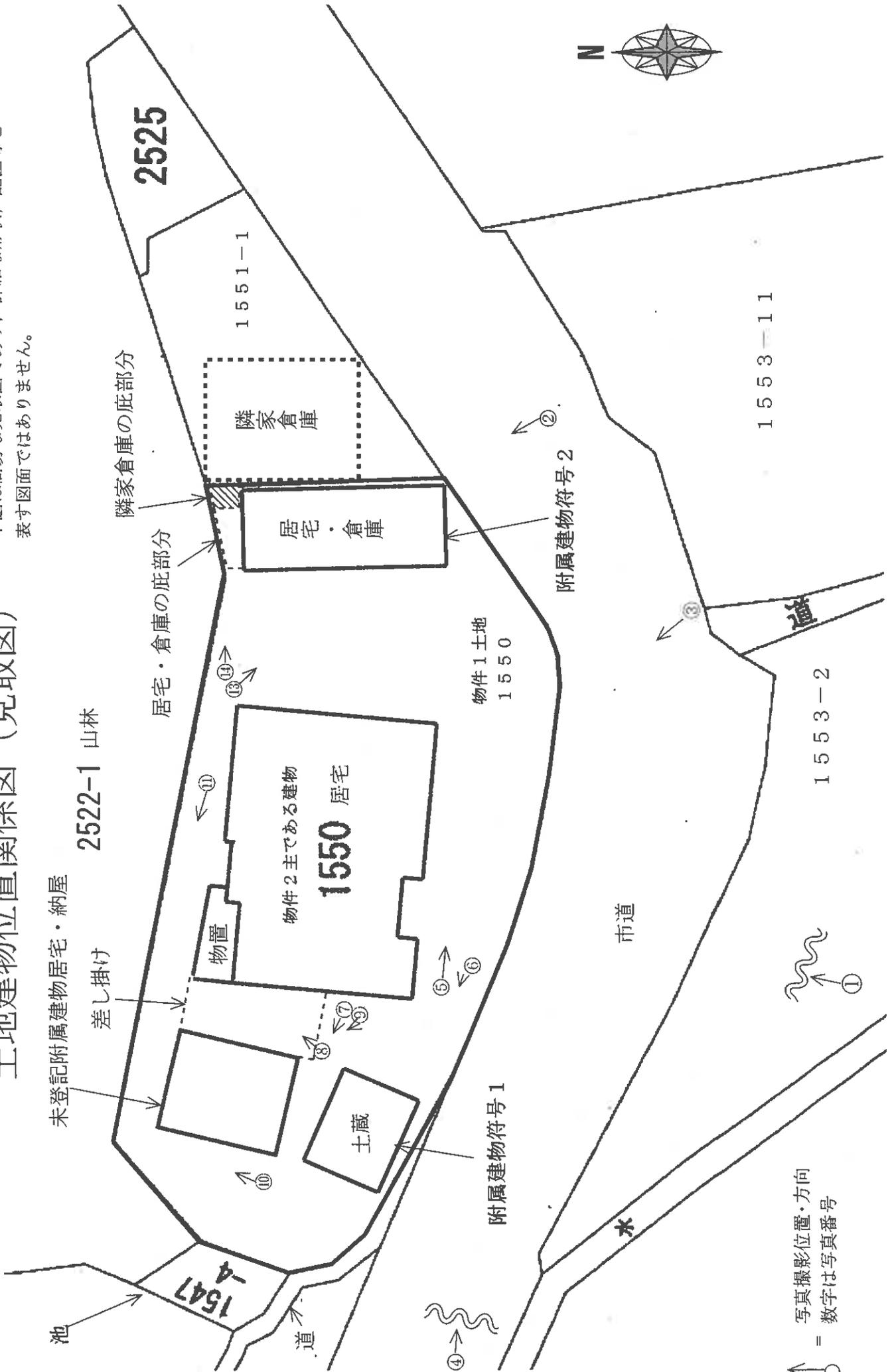
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9月29日(月) 10:00 ~10:10	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
同日 10:50 ~11:25	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 15:25 ~15:30	携帯	電話(A)
R7年10月14日(火) 9:30 ~11:10	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(A)
(特記事項)		

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。



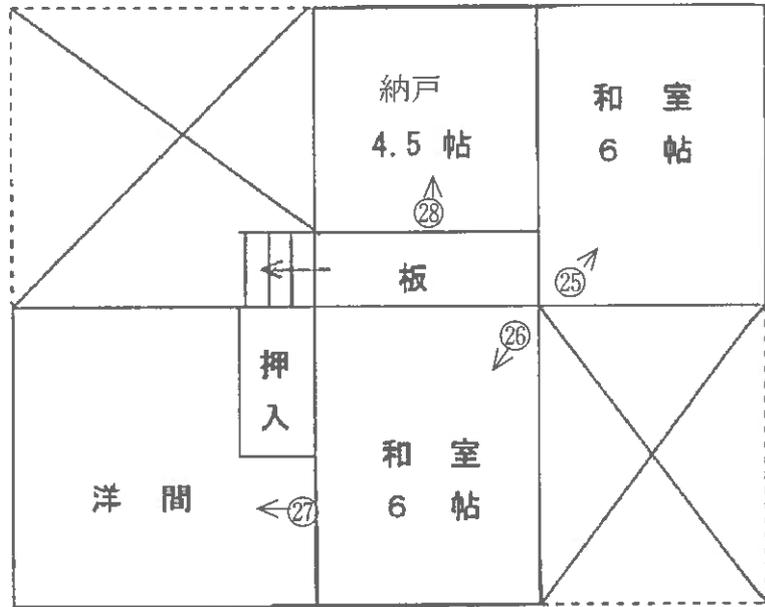
(7 枚目)

↑ = 写真撮影位置・方向
○ = 数字は写真番号

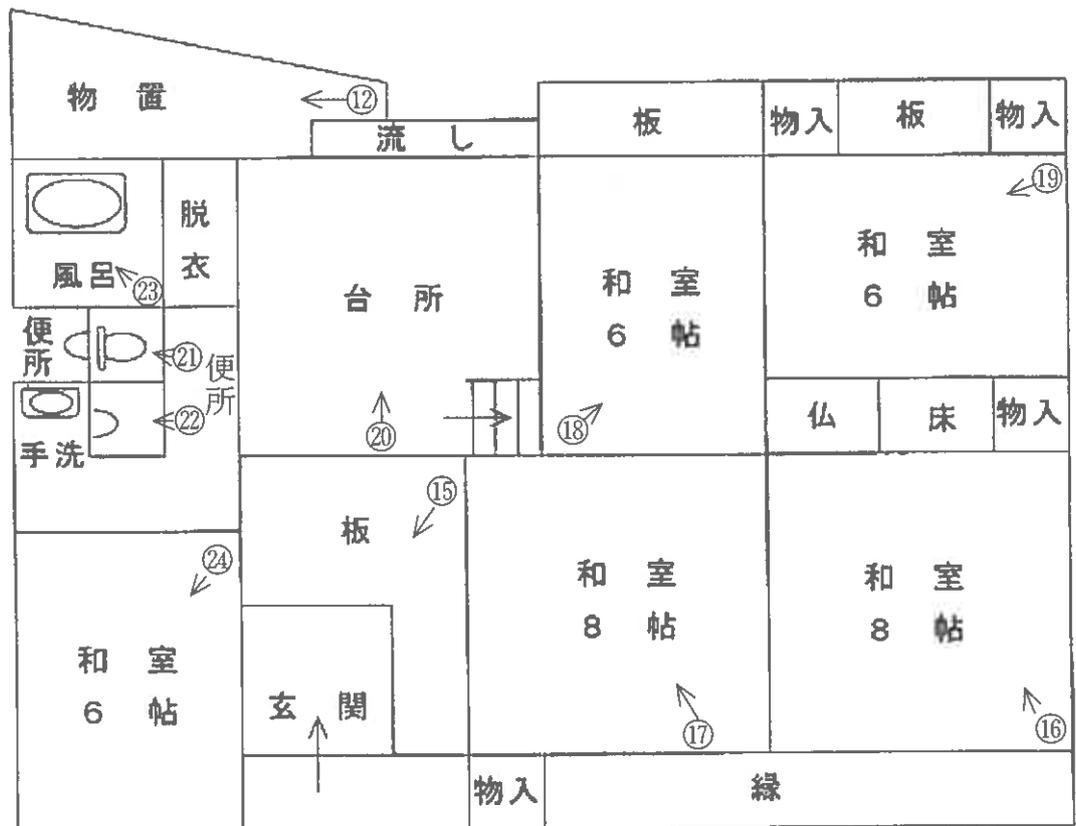
建 物 間 取 図 (見取図)

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。

主である建物



(2 階)



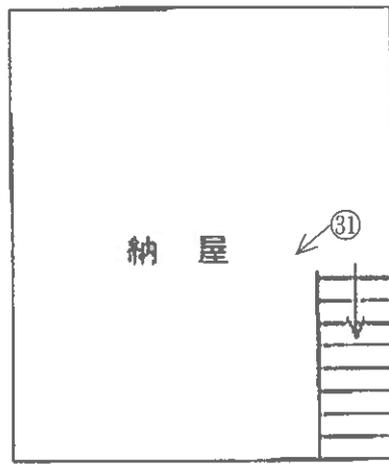
(1 階)

○ = 写真番号, 撮影位置

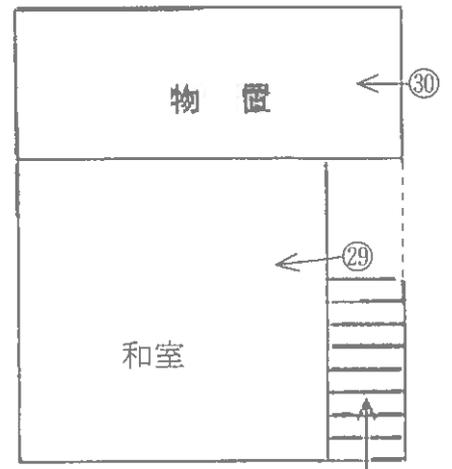
建 物 間 取 図 (見取図)

○ = 写真番号, 撮影位置

未登記附属建物
居宅・納屋



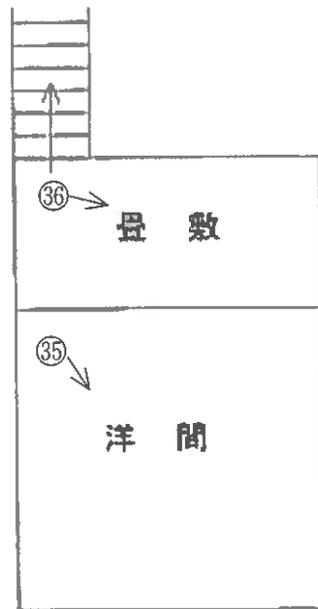
(2 階)



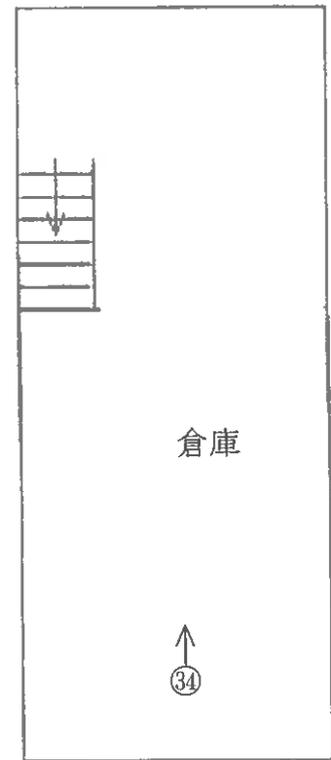
(1 階)

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。

附属建物符号 2
居宅・倉庫

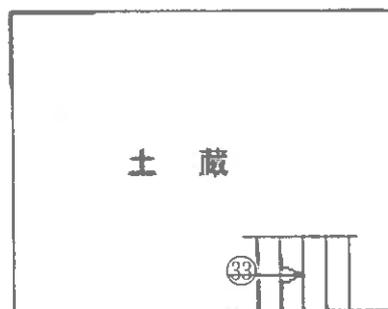


(2 階)

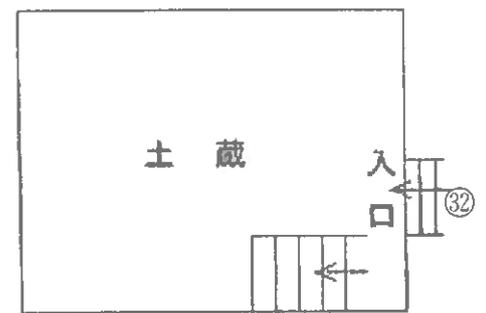


(1 階)

附属建物符号 1
土蔵



(2 階)



(1 階)

写真1



写真2

両建物は合体はしていない。



写真3



写真4



写真5



写真6

附属建物符号1土蔵



写真7

未登記附属建物
居宅・納屋



写真8



写真9

未登記附属建物
居宅・納屋



写真10



写真11



写真12



写真13

附属建物符号2居
宅・倉庫



写真14

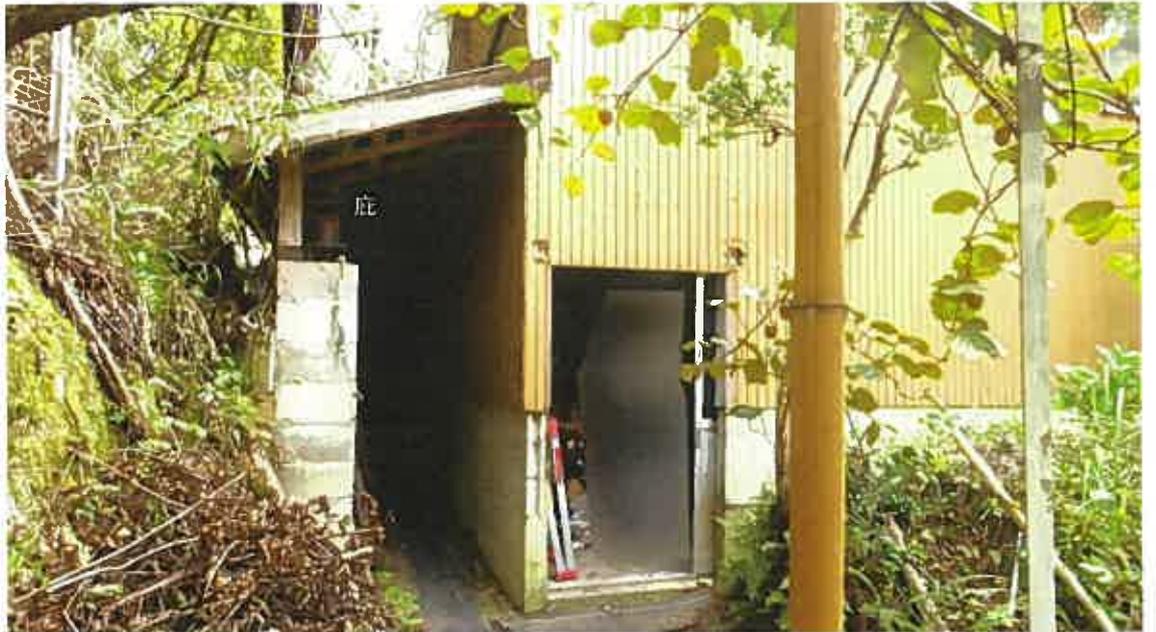


写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30



写真31



写真32



写真33



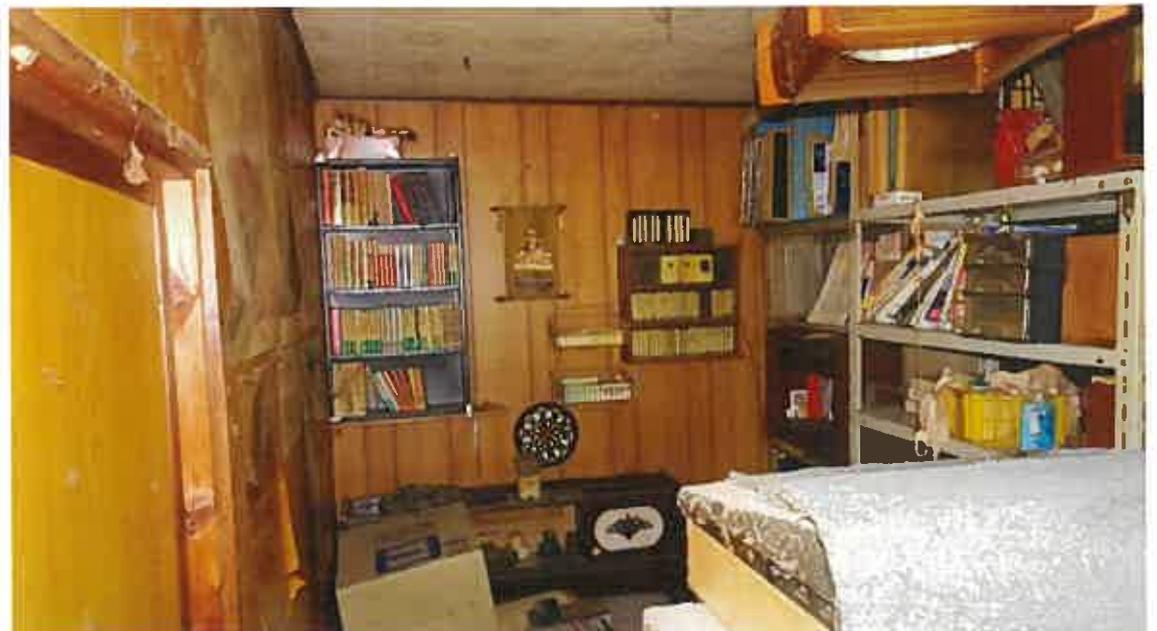
写真34



写真35



写真36



令和7年(又)第8号
令和7年10月14日現地調査
令和7年11月5日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福田満信 印

第1 評価額

一括価格	
金 840,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 310,000円
物件2(建物)	金 530,000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	雲南市木次町寺領 1550番 宅地 601.07m ²	同 左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 附属建物 符 号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積 未登記 附属建物 種 類 構 造 床面積	雲南市木次町寺領1550番地 1550番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 112.39m ² 2階 23.14m ² 1 土蔵 木造瓦葺平家建 16.52m ² 2 納屋 木造瓦葺平家建 37.02m ²	1階 約137m ² 2階 約 51.82m ² 木造瓦葺2階建 1階 約 19.12m ² 2階 約 19.12m ² 居宅・倉庫 木造瓦・瓦棒葺2階建 1階 約 38.74m ² 2階 約 23.46m ² 居宅・納屋 木造瓦葺2階建 1階 約 29.18m ² 2階 約 29.18m ²
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接1551番1土地(A所有)上に存する競売対象外の未登記倉庫の庇部分が物件1土地に越境はみ出している。 ・ 物件2の主である建物に隣接して庇部分が設置されており、未登記附属建物の居宅・納屋建物にも庇部分が設置されている。 		

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(物件1)

位置・交通	JR木次線「木次」駅の東南東方・道路距離約2km (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	山あい奥地に農家住宅等が点在する地域であり、標準的使用は500㎡前後の敷地に低層住宅敷地としての利用である。	
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 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	601.07㎡ 不整形 間口約35m、奥行約17m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南側 幅員約5.5m 舗装市道 1m～2m高い 中間画地
土地の利用状況等	☆後記物件2建物の敷地として利用されている。 ☆隣地は住宅等である。 ☆発令外建物 なし(ただし、未登記附属建物あり)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし(地下水利用) なし なし(浄化槽利用) (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	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。 ・土砂災害警戒区域の指定を受け、一部は特別警戒区域に該当する。 	

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): 詳細不明 経過年数: 30年以上 経済的残存耐用年数: ほぼ満了
仕 様	構 造: 木造2階建 屋 根: 瓦葺 外 壁: 漆喰、着色亜鉛鉄板張り、吹き付け仕上げ 内 壁: プリント合板張り、ジュラク壁等 天 井: ボード張り、敷目張天井、プリント合板張り等 床 : 畳、ビニールシート、板張り等 設 備: 電気、衛生、給排水 そ の 他: —
床面積(現況)	1階: 約 137.00㎡ 2階: 約 51.82㎡ 延床面積: 約 188.82㎡
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	使用資材は古く品等に劣る。
保守管理の状態	老朽化が進み保守管理の状態に劣っている。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 附属建物として符号1の土蔵(木造瓦葺2階建、1階約19.12㎡、2階約19.12㎡)、符号2の居宅・倉庫(木造瓦・瓦棒葺2階建、1階約38.74㎡、2階約23.46㎡)、及び未登記附属建物の居宅・納屋(木造瓦葺2階建、1階約29.18㎡、2階約29.18㎡)が存しているものの、いずれも簡易構造で老朽化して市場価値は認められないので、評価に際して考慮外とした。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

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	2,500	0.63	601.07	0.90	852,000

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)－15

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×b×c×d≒ア
2,700円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	2,500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: 画地補正率を考慮した。
- ◇ 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

不整形	0.90
背後地勢	0.70
相乗積	0.63

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	145,000	188.82	0.02	548,000

ウ 現価率

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
30年	0年	30年	5%	60%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \approx \boxed{0.02}$$

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	852,000	0.40	法定地上権	341,000

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

(端数調整)

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	852,000	-341,000	/	1.00	0.60	310,000
2	548,000	+341,000	1.00	1.00	0.60	530,000
一括価格(合計)						840,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性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判定した。

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)－15]

所 在：雲南市吉田町深野字深野50番
価 格：2,700円/㎡
位 置：「田井診療所」バス停の南東方道路距離約300m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：461㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：西方幅員約9m舗装市道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	1,103,564円	
課税面積	601.07㎡	(1㎡当り 1,836円)
物件2合計	788,561円	
課税面積合計	173.41㎡	(1㎡当り 4,547円)

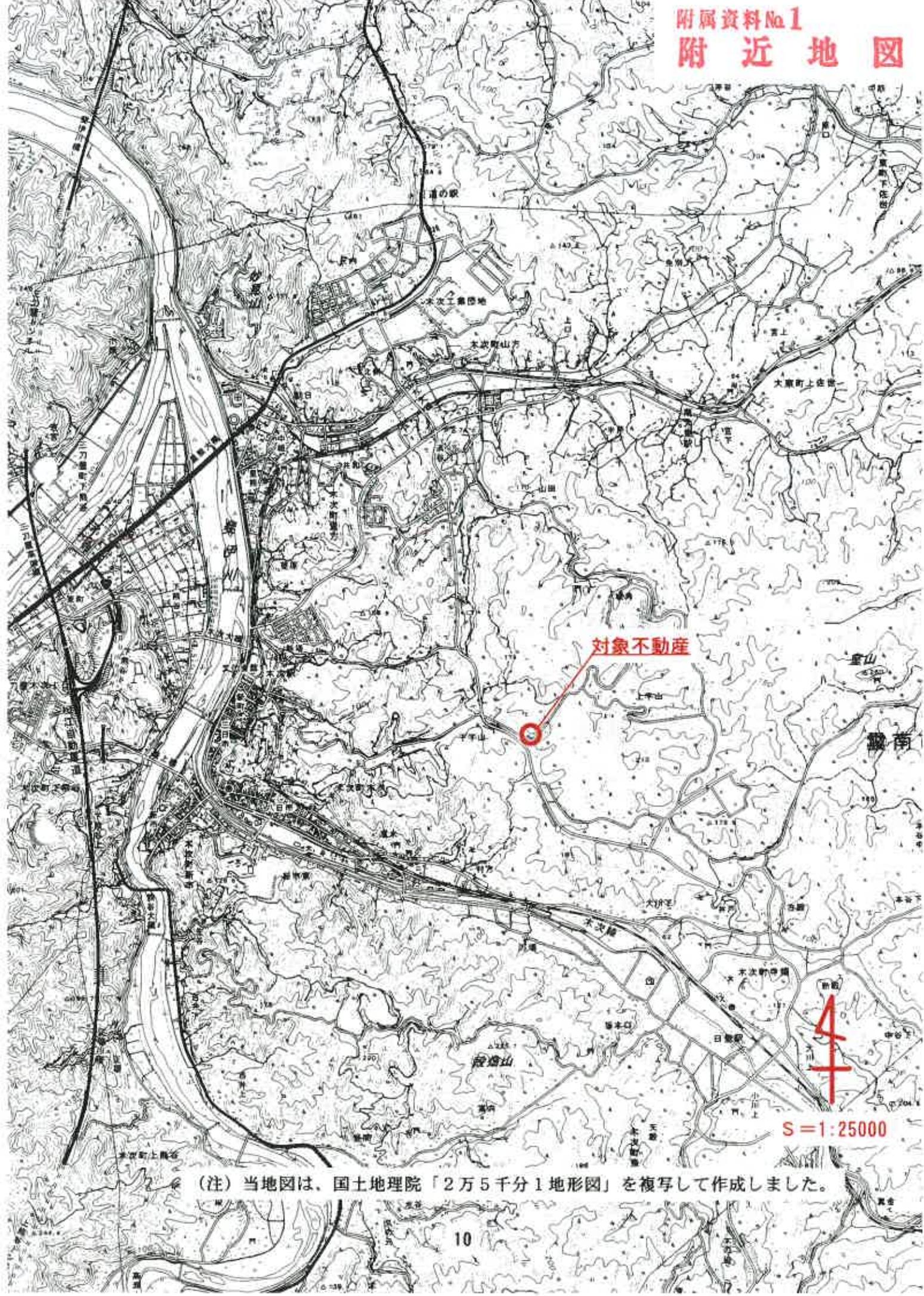
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 附近地図
- 2 公図写し

以上

附属資料 No.1
附近地図

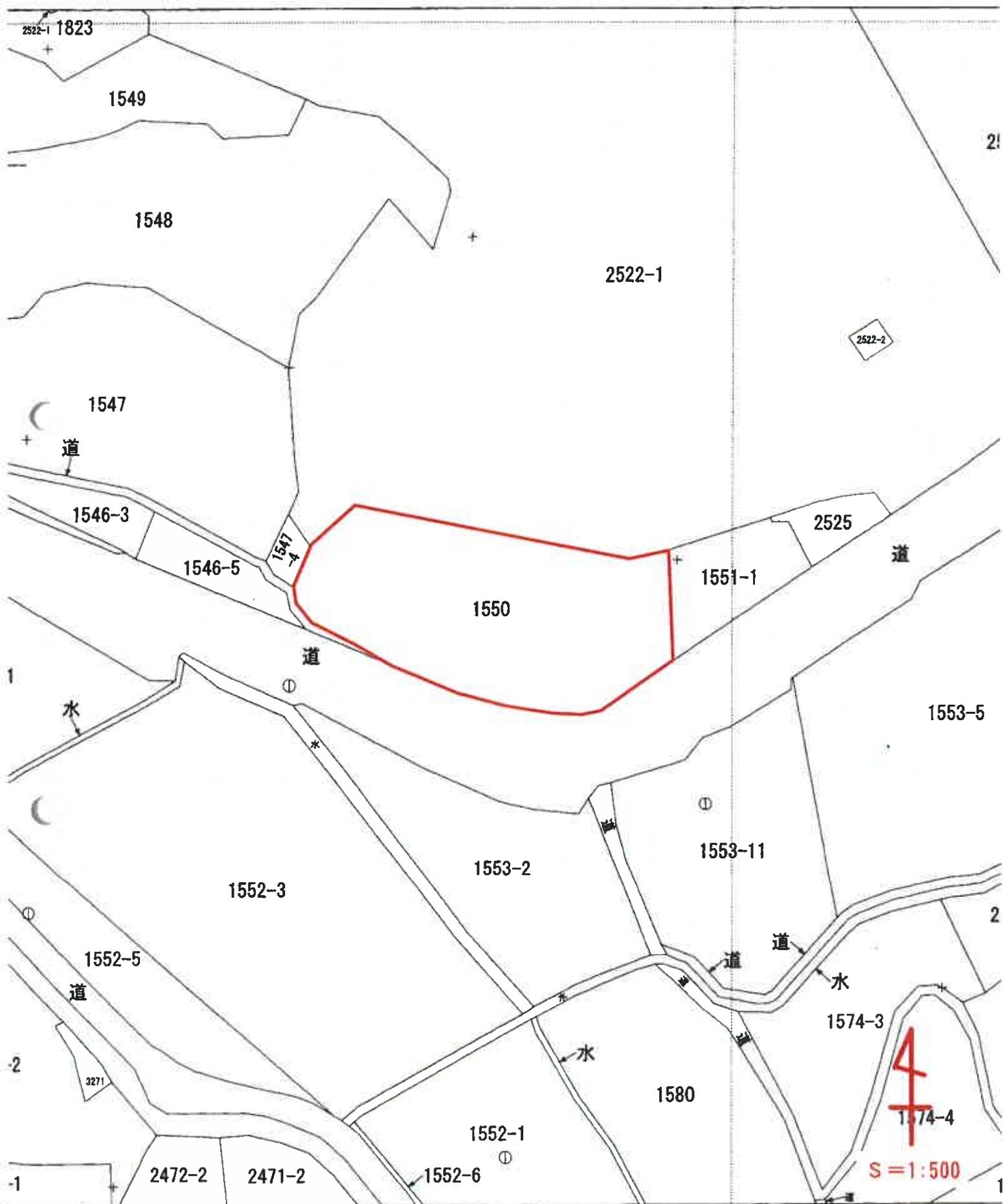


対象不動産

S=1:25000

(注) 当地図は、国土地理院「2万5千分1地形図」を複写して作成しました。

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

地番区域
木次町寺領