

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月18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 6月 4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 5月19日 午前10時00分から 令和 8年 5月19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 4月17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	19,920,000 15,936,000	一括	3,984,000	115,288	19,110
1	3,440,000				
2	16,480,000				
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

1 所 在 松江市西持田町字東八反田

地 番 345番41

地 目 宅地

地 積 203.42平方メートル

共有者 A 持分500分の14

共有者 B 持分500分の243

共有者 C 持分500分の243

2 所 在 松江市西持田町字東八反田345番地41

家屋 番号 345番41

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 72.00平方メートル

2階 62.00平方メートル

共有者 A 持分500分の14

共有者 B 持分500分の243

共有者 C 持分500分の243



物件明細書

令和 8年 3月12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】

本件共有者らが占有している。

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 松江市西持田町字東八反田
地 番 345番41
地 目 宅地
地 積 203.42平方メートル
共有者 A 持分500分の14
共有者 B 持分500分の243
共有者 C 持分500分の243

2 所 在 松江市西持田町字東八反田345番地41
家屋 番号 345番41
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 72.00平方メートル
2階 62.00平方メートル
共有者 A 持分500分の14
共有者 B 持分500分の243
共有者 C 持分500分の243



338

令和7年(ケ)第 20号
令和7年12月16日受理
令和8年 1月21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 松江市西持田町字東八反田
地 番 345番41
地 目 宅地
地 積 203.42平方メートル
共有者 A 持分500分の14
共有者 B 持分500分の243
共有者 C 持分500分の243

2 所 在 松江市西持田町字東八反田345番地41
家屋 番号 345番41
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 72.00平方メートル
2階 62.00平方メートル
共有者 A 持分500分の14
共有者 B 持分500分の243
共有者 C 持分500分の243



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	松江市西持田町345番地41 (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 <input type="checkbox"/> 建物図面														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A、B、C) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる														
物件目録にない附属建物 <input type="checkbox"/> 未登記	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A、B、C) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者らが本建物を 居宅 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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号]	保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 (本件土地・建物共有者)	本件建物に家族で住んでいましたが、現在は空家の状態です。 本件建物はオール電化住宅です。 建物に特に不具合はありません。 階段付近の壁紙が剥がれていますが、小さな子供がいたからです (写真13)。

(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)

本件建物の2階洋間4.6帖は、他の2階部分より床が約1m高い位置にある(写真20, 21)。

(接道)

物件1土地は幅員約6mの市道に接している。

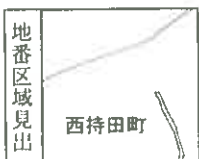
(注釈)

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12月17日(水) 8:50 ~9:00	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同日 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
同日	執行官室	事務連絡(A, B) 110円
R7年12月18日(木) 14:35 ~14:40	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12月23日(火) 9:40 ~9:50	松江市雑賀町 A,B宅	面談(A)
R8年1月6日(火) 13:50 ~14:10	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)		



請求部分	所在	松江市西持田町字東八反田			地番	345番41			
出力縮尺	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	法務局作成地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図

地番 345-1, 345-4ないし345-64

土地の所在 松江市西持田町字東八反田



凡例

境界点	境界線の種類
☒	フレート
☒	プラスチック杭
⊕	金 属 杭

縮尺 1/1000

申請人 [Redacted] 代表取締役

作成者 [Redacted] (平成28年4月25日作成)

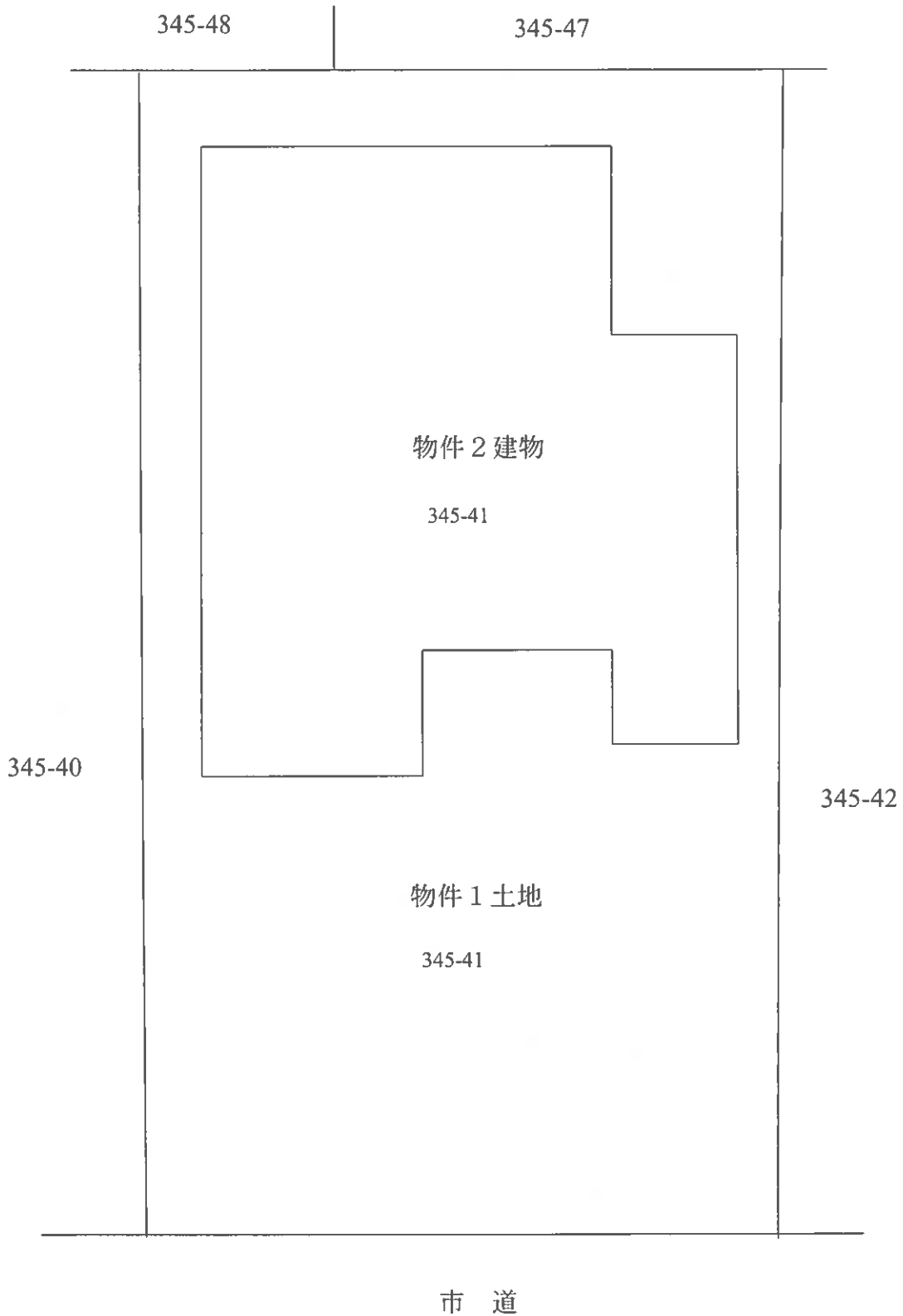
土地家屋調査士 [Redacted] (日本土地家屋調査士会)

土地家屋調査士 [Redacted]

(白黒複写)

(1) 令和6年3月15日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

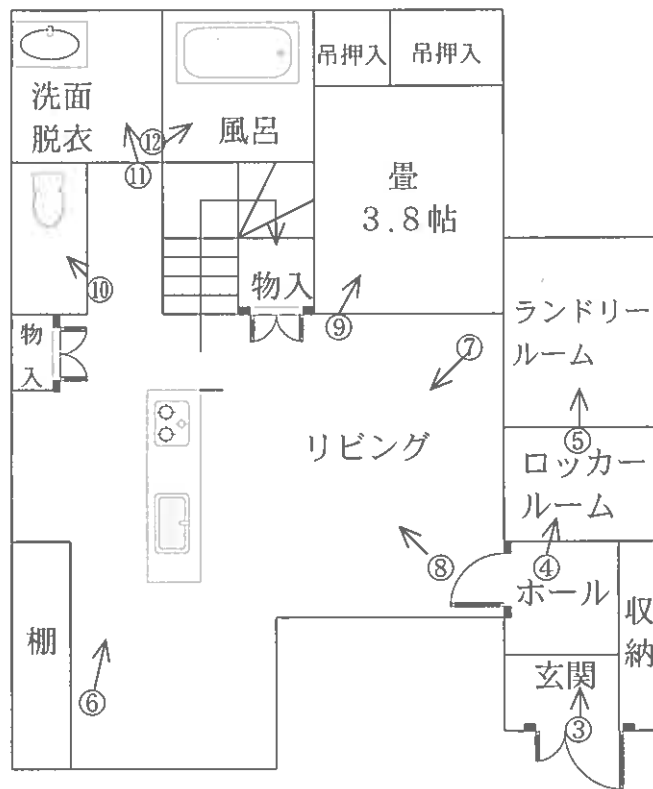
土地建物位置関係図（見取図）



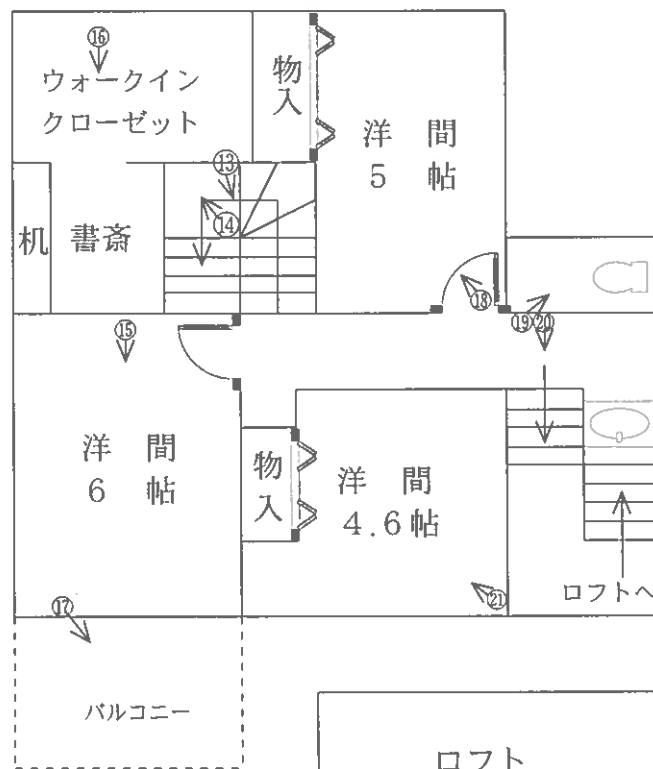
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



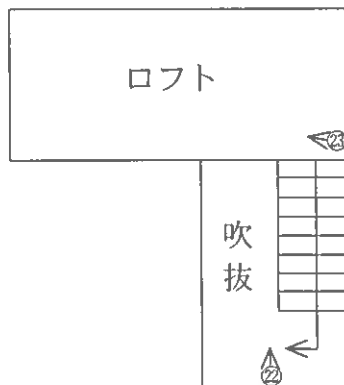
建 物 間 取 図 (見取図)



(1 階)



(2 階)



(ロフト階)

○=写真番号, 撮影位置

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

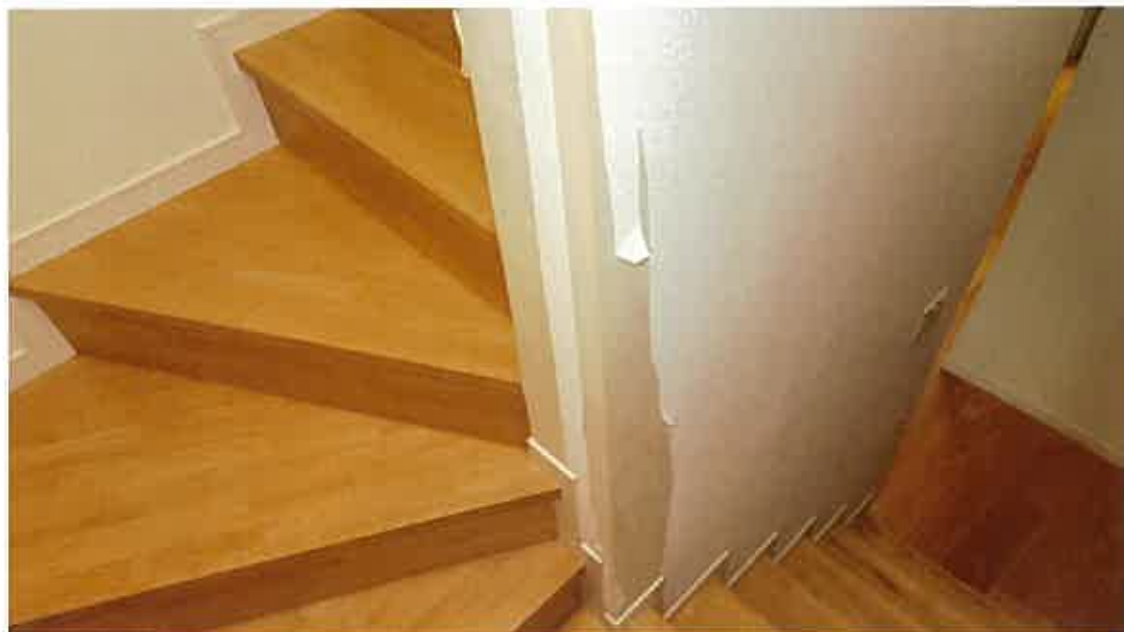


写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22

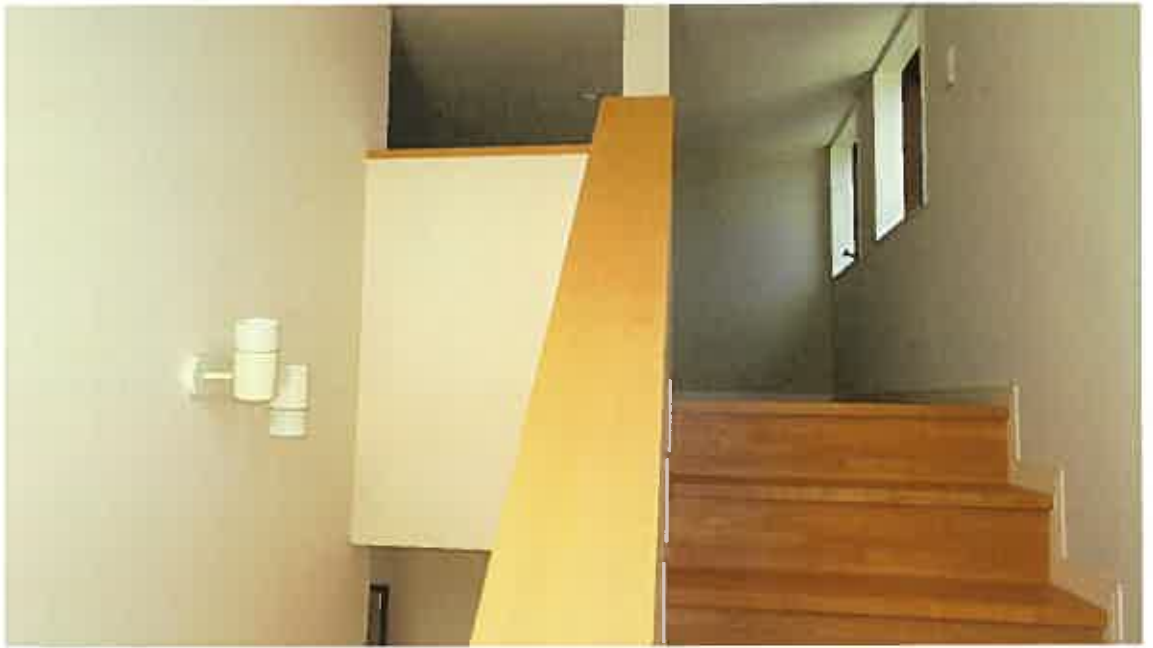


写真23



令和8年1月26日
鑑第1260101号
令和7年(ケ)第20号
令和8年1月6日現地調査
令和8年1月13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19,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,440,000円
物件2(建物)	金16,480,000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土地の内訳価格は、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 地目 地積	松江市西持田町字東八反田 345番41 宅地 203.42㎡	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松江市西持田町字東八反田345番地41 345番41 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 72.00㎡ 2階 62.00㎡	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「松江」駅の北東方約4.5km・道路距離	
付近の状況	松江市橋北地区の郊外にあって、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300㎡程度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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 西持田地区地区計画(敷地の最低限度、壁面位置のほか、建築物等の制限が定められている。)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 地勢 その他	物件1 203.42㎡ ほぼ長方形画地 約 10 m 約 18.5 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	南東方 幅員約6m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、駐車場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	<p>※1 従前は田であった対象土地は、宅地開発後は戸建住宅の敷地等として利用されており、過去に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。</p> <p>※2 松江市まちづくり文化財課での聞き取り調査では、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「東八反田遺跡」が存在しているため、土木工事を行う際には、文化財保護法上の手続き(93条届出)を工事着手の60日前までに提出する必要があるとの回答であった。</p>	

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28年9月30日 新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 26年程度 増築時期(登記) なし
仕 様	構 造： 登記に同じ 屋 根： 瓦葺 外 壁： 防火サイディング貼等 内 壁： ビニールクロス貼り等 天 井： ビニールクロス貼り等 床： フローリング、畳等 設 備： 特になし その他： 特になし
床面積(現況)	1階 72.00㎡ 2階 62.00㎡
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り、所有者が占有している。
特記事項	※ 一部内壁クロスの剥離が認められるが、使用資材、維持管理ともに概ね普通程度の建物である。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	55,200	1.02	203.42	1.00	11,453,000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。

地価公示 松江-15

<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×b×c×d≒e
55,200円/m ²	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	55,200円/m ²

◇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>

方位	1.02
相乗積	1.02

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算出した。

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	240,000	134.00	0.676	21,740,000

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
9 年	26 年	35 年

残価率	観察減価
3 %	10 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.676}$$

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	11,453,000	50% 法定地上権	100% 物件2	5,727,000

イ 敷地利用権割合： 物件1土地について、物件2建物のための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	11,453,000	- 5,727,000	1.00	1.00	0.60	3,440,000
2	21,740,000	+ 5,727,000	1.00	1.00	0.60	16,480,000
一括価格(合計)						19,920,000

ウ 占有減価： 必要なし

エ 市場性修正率： 修正の必要性なしと判断した

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 地価公示・公示価格〔松江-15〕

所 在:松江市西川津町748番83(宅地)

価 格:55,200円/㎡

位 置:JR山陰本線「松江」駅から道路距離4.1kmに位置する

価格時点:令和7年1月1日

地 積:271㎡

供給処理施設: 水道・ガス・下水

接面街路:西方6m市道に接面

用途指定等:市街化区域・第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率200%)

地域の概要:一般住宅、アパート等が混在する閑静な住宅地域

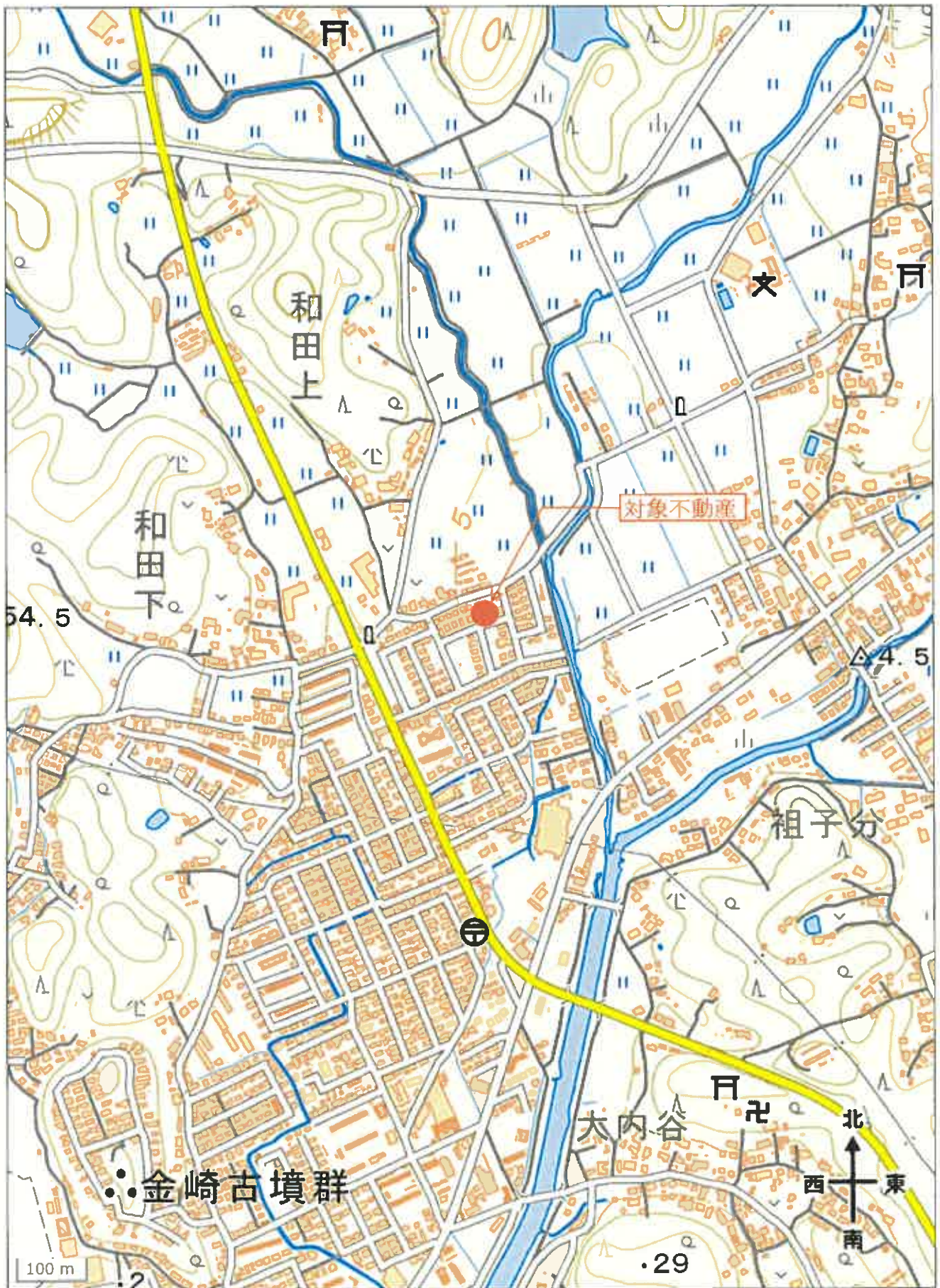
2 固定資産税評価額(令和7年度)

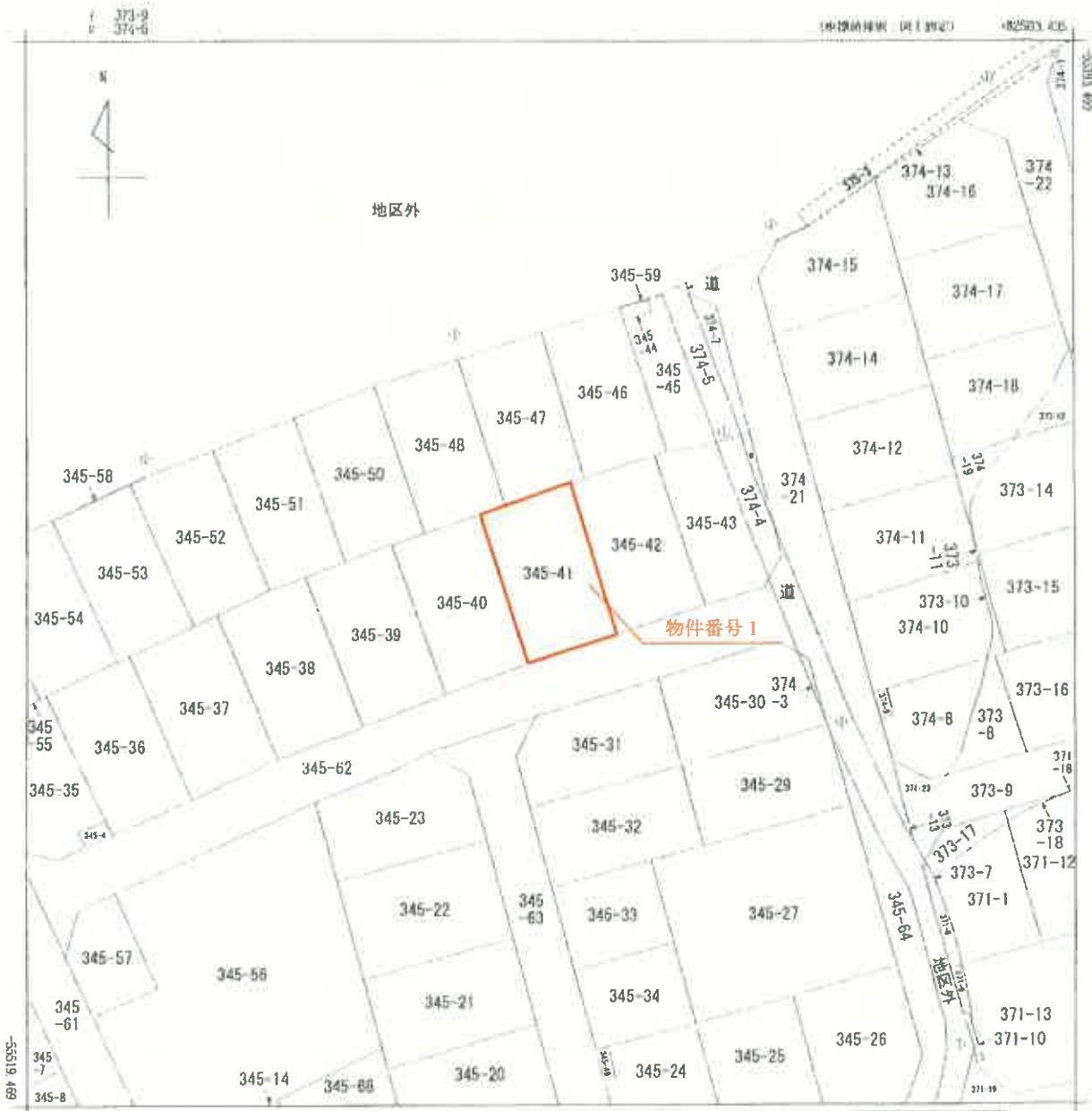
物件1	7,790,986 円	(1㎡当たり	38,300 円)
	課税面積	203.42 ㎡	
物件2	6,914,630 円	(1㎡当たり	51,602 円)
	課税面積	134.00 ㎡	

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)





(注) 斜線を施した部分は、図籍された部分です。

地番区域見出
西持田町

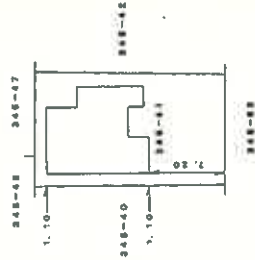
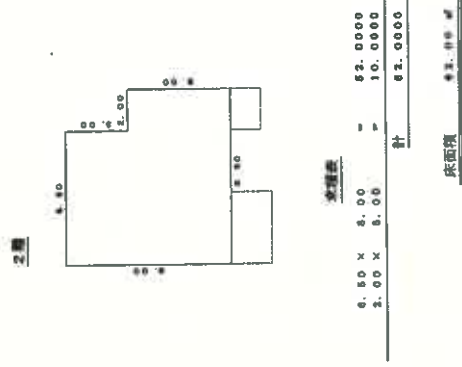
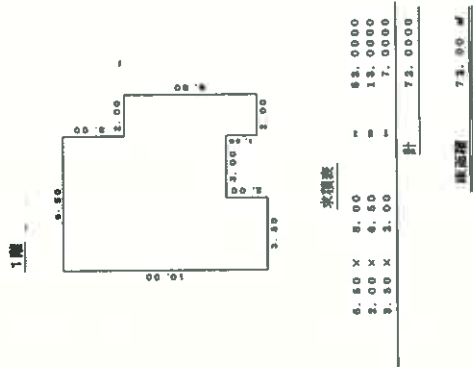
請求部	所在	松江市西持田町字東八反田				地番	345番41		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

A 3 から A 4 相当に縮小複写 (縮小率約 70%)

建物図面

家屋番号	345番41
建物の所在	松江市西持田町字東八反田345番地41

各階平面図



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。

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

A3からA4相当に縮小複写 (縮小率約70%)