

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月12日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月13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 7月30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 7月14日 午前10時00分から 令和 8年 7月14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 6月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 松江市大垣町字半田
地 番 1784番
地 目 宅地
地 積 175.20平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 松江市大垣町字名原 1797番地
松江市大垣町字半田 1784番地
家屋 番号 1797番の1
種 類 納屋
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 68.85平方メートル
2階 42.67平方メートル
(現況)
種 類 居宅・納屋
床 面 積 1階 約73.35平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 20.91平方メートル
2階 20.91平方メートル
符 号 4
種 類 納屋



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 68.13平方メートル
2階 48.26平方メートル

(現況)

種 類 居宅・納屋

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 松江市大垣町字名原

地 番 1797番

地 目 宅地

地 積 1147.10平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 松江市大垣町字名原 1797番地

家屋 番号 1797番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 154.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 25日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2(附属建物符号4)】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号2(主である建物、附属建物符号2)】

売却対象外の共有持分を有するB及びCが占有している。

【物件番号4】

売却対象外の共有持分を有するB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1～4】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1, 3】

売却対象外の土地(地番1776番1)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 松江市大垣町字半田
地 番 1784番
地 目 宅地
地 積 175.20平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 松江市大垣町字名原 1797番地
松江市大垣町字半田 1784番地
家屋 番号 1797番の1
種 類 納屋
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 68.85平方メートル
2階 42.67平方メートル
(現況)
種 類 居宅・納屋
床 面 積 1階 約73.35平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 20.91平方メートル
2階 20.91平方メートル
符 号 4
種 類 納屋

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 68.13平方メートル
2階 48.26平方メートル

(現況)

種 類 居宅・納屋

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 松江市大垣町字名原

地 番 1797番

地 目 宅地

地 積 1147.10平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 松江市大垣町字名原 1797番地

家屋 番号 1797番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 154.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和7年(ヌ)第 9号
令和7年10月29日受理
令和7年12月10日提出

現況調査報告書

字

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 松江市大垣町字半田
地 番 1784番
地 目 宅地
地 積 175.20平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 松江市大垣町字名原 1797番地
松江市大垣町字半田 1784番地
家屋 番号 1797番の1
種 類 納屋
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 68.85平方メートル
2階 42.67平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 20.91平方メートル
2階 20.91平方メートル
符 号 4
種 類 納屋
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 68.13平方メートル
2階 48.26平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 松江市大垣町字名原
地 番 1797番
地 目 宅地
地 積 1147.10平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 松江市大垣町字名原 1797番地
家屋 番号 1797番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 154.91平方メートル

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	松江市大垣町1797番地 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)													
土地	物件 3 (物件4建物敷地部分)													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が上記土地に下記建物を共有し、占有している なお、敷地は共有者のCも土地持分を有しているが、占有者と利用上の金銭の授受はない													
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 4													
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 checked="" type="checkbox"/> 未登記	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>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 (B) <input type="checkbox"/> 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 なお、建物は共有者のAも建物持分を有しているが、占有者と利用上の金銭の授受はない <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	松江市大垣町1797番地 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)												
土地	物件 3 (物件2主である建物、附属建物符号2の各敷地部分)												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり												
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 上記の者が上記土地上に下記建物を共有し、占有している なお、												
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 (主である建物、附属建物符号2)												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる 主である建物 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;"> <input checked="" type="checkbox"/>種類：居宅・納屋 <input type="checkbox"/>構造：木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/>床面積：1階約73.35㎡ 2階42.67㎡ </td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;"> <input type="checkbox"/>種類：倉庫 <input type="checkbox"/>構造：土蔵造瓦葺2階建 <input type="checkbox"/>床面積：1階 20.91㎡ 2階20.91㎡ </td> </tr> </table> 附属建物符号2			<input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・納屋 <input type="checkbox"/> 構造：木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約73.35㎡ 2階42.67㎡	<input type="checkbox"/> 種類：倉庫 <input type="checkbox"/> 構造：土蔵造瓦葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積：1階 20.91㎡ 2階20.91㎡								
<input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・納屋 <input type="checkbox"/> 構造：木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約73.35㎡ 2階42.67㎡	<input type="checkbox"/> 種類：倉庫 <input type="checkbox"/> 構造：土蔵造瓦葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積：1階 20.91㎡ 2階20.91㎡												
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 style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> <td style="border-left: 1px solid black; 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 (B、C) <input type="checkbox"/> その他の者 () 上記の者が本建物を 居宅・納屋、倉庫として占有している												
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 style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">支部</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">令和</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">令和</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">月</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	松江市大垣町1797番地付近 (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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり		
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 (附属建物符号4)		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>種類: 居宅・納屋 <input type="checkbox"/>構造: 木造瓦葺2階建 <input type="checkbox"/>床面積: 1階 68.13㎡ 2階48.26㎡ 		
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 <ul style="list-style-type: none"> 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) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物を 居宅・納屋 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 <ul style="list-style-type: none"> 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
■ B (競売対象外共有者)	<p>本件建物に家族と住んでいます。</p> <p>本件競売の債務者兼共有者 A は、物件 2 附属建物符号 4 に住んでいましたが、数年前に出ていってしまい、行方はわかりません。同建物内の家財道具は A の物です。</p> <p>共有者の C は物件 2 主である建物に住んでいましたが、今は施設に入っています。</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
(6 枚目)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件は債務者兼共有者Aの持分のみの競売である。

物件1ないし3の共有者は、A、B、Cであり、物件4建物はA、Bの共有である。

競売対象外の隣地1776番1土地及び1787番1土地はA、Cの共有である。

本件土地の公図は地図に準ずる図面であり、精度がない。地積測量図もないが、法務局備置き建物の図面に本件土地の形状が示されており、現地と概ね符合していたので、それを基に土地建物位置関係図を作成した。

物件2附属建物符号4建物の1階西側は、入口に物が置いてあり、立ち入ることはできなかった。用途は不明であるが、居宅または倉庫になっているものと推定される。

(接道)

建物図面の土地形状によると、物件1、3土地とも、幅員約5mの道に接している。同道の西側は山道になっており、物件1、3土地は袋地ではないが、自動車の通行はできない(写真34)。

同道の東側は競売対象外1776番1土地(地目雑種地、現況通路、共有者A、C)を通じて、幅員約4.5mの市道に通じている(写真3、物件1、3土地への自動車での通行可)。

実質的な進入路となる競売対象外1776番1土地について、法律上の通行権の有無は明確とは言えないが、通行権の設定が必要となる可能性もある。

(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10月30日(木) 11:55 ~12:00	松江地方法務局(1)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年10月31日(金) 8:50 ~9:30	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談(B)
同日 9:50 ~9:55	松江地方法務局(1)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年11月10日(月) 9:20 ~9:35	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同日 9:55 ~10:00	松江地方法務局(2)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年11月18日(火) 13:40 ~15:10	物件所在地(3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談(B)
(特記事項)		



請求部分	所在		松江市大垣町字半田		地番	1784番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成10年2月16日

S・D 10年 2月 16日 登記

建築物平面図

家屋番号 1797番の1

建築物の所在 松江市大運町字名原1797番地
松江市大運町字名原1784番地

4006667

地図番号 お7-29
お7-52

各階平面図

主 1 階

求積表

1.08 x 6.00 =	6.4800
5.00 x 11.91 =	59.5500
1.45 x 1.95 =	2.8275
合計	68.8575
床面積	68.85 m ²

主 2 階

求積表

3.94 x 10.83 =	42.6702
合計	42.6702
床面積	42.67 m ²

附属建物 符号2
1階2階(名義別型)

求積表

4.10 x 5.10 =	20.9100
合計	20.9100
床面積	20.91 m ²

附属建物 符号4

1 階

求積表

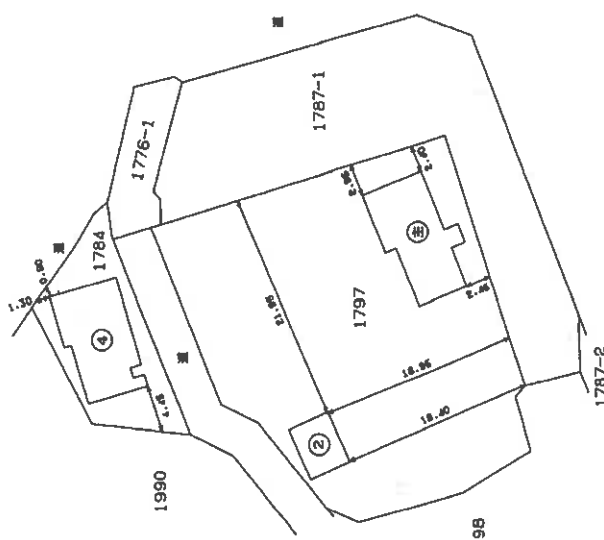
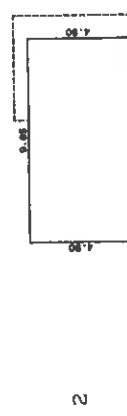
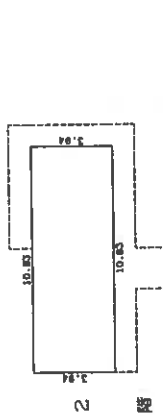
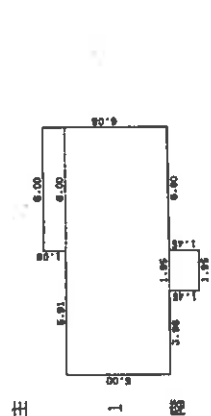
0.70 x 5.05 =	3.5350
4.90 x 10.95 =	53.6550
1.10 x 8.75 =	9.6250
1.10 x 1.20 =	1.3200
合計	68.1350
床面積	68.13 m ²

附属建物 符号4

2 階

求積表

4.90 x 9.85 =	48.2650
合計	48.2650
床面積	48.26 m ²



(正東北)

(日割量12)

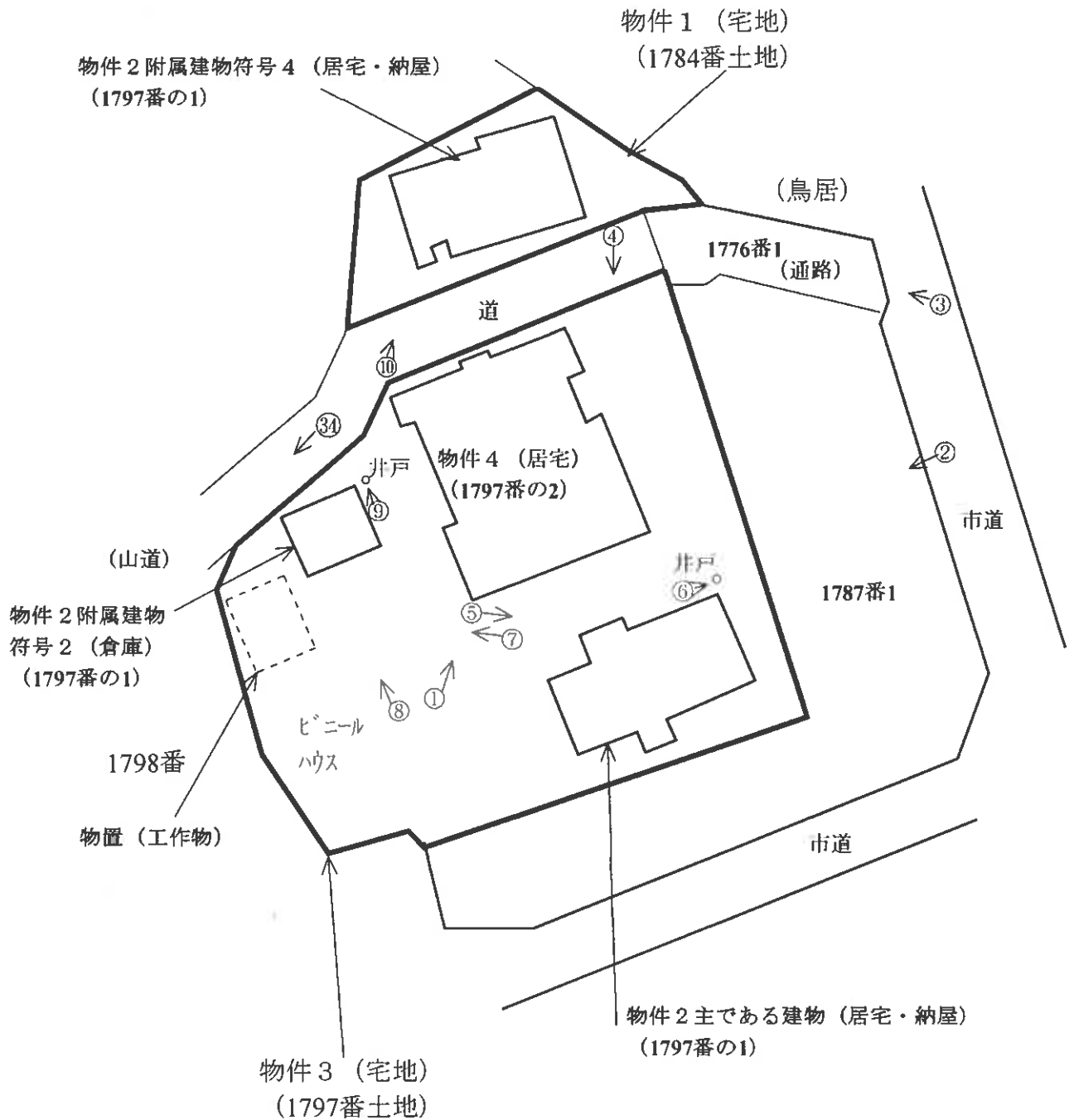
作製者 土橋 剛基士 家	0年 1月 27日(作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
--------------------	---------------	----------	-----	----------

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）



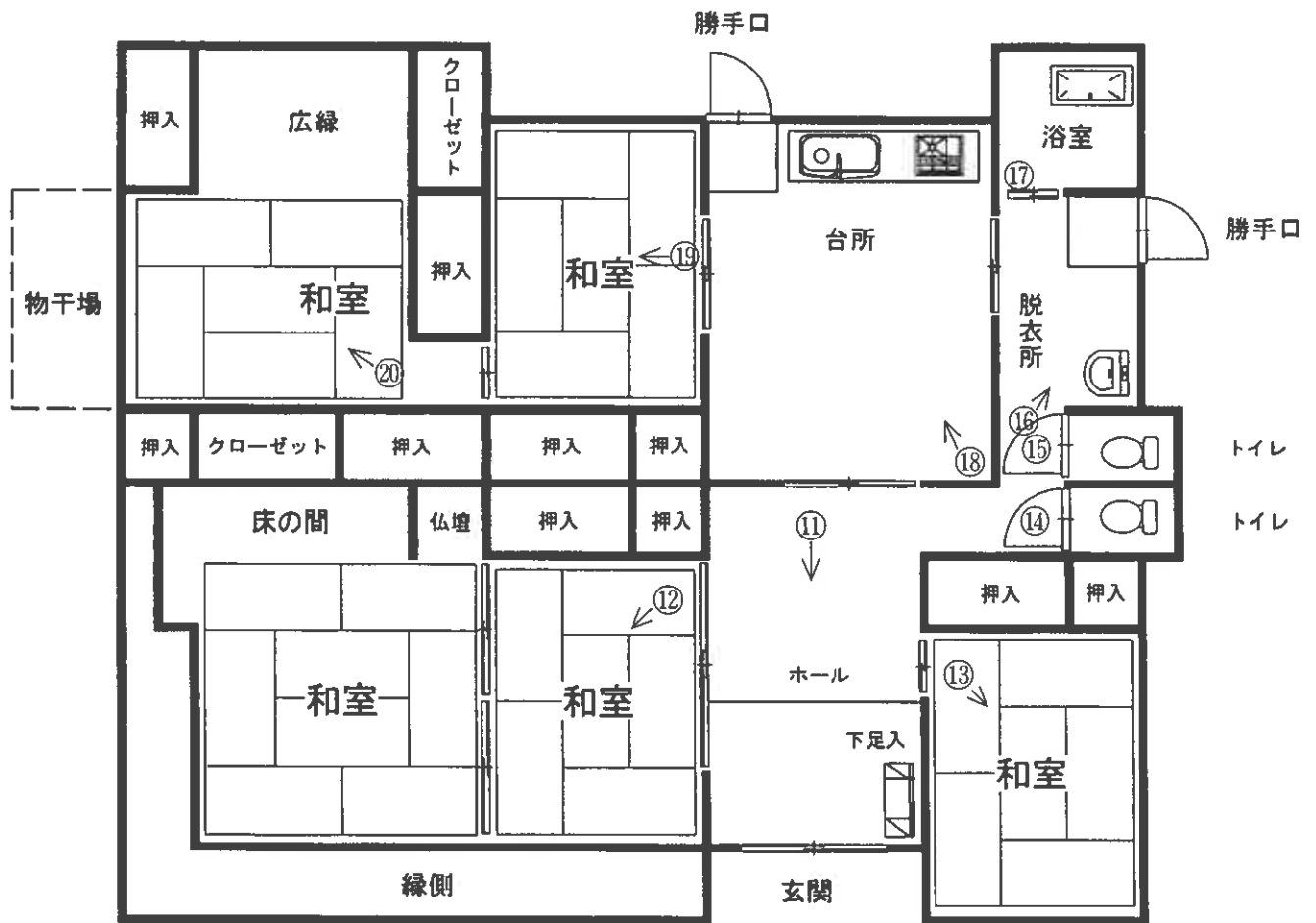
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



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 4 (居宅)



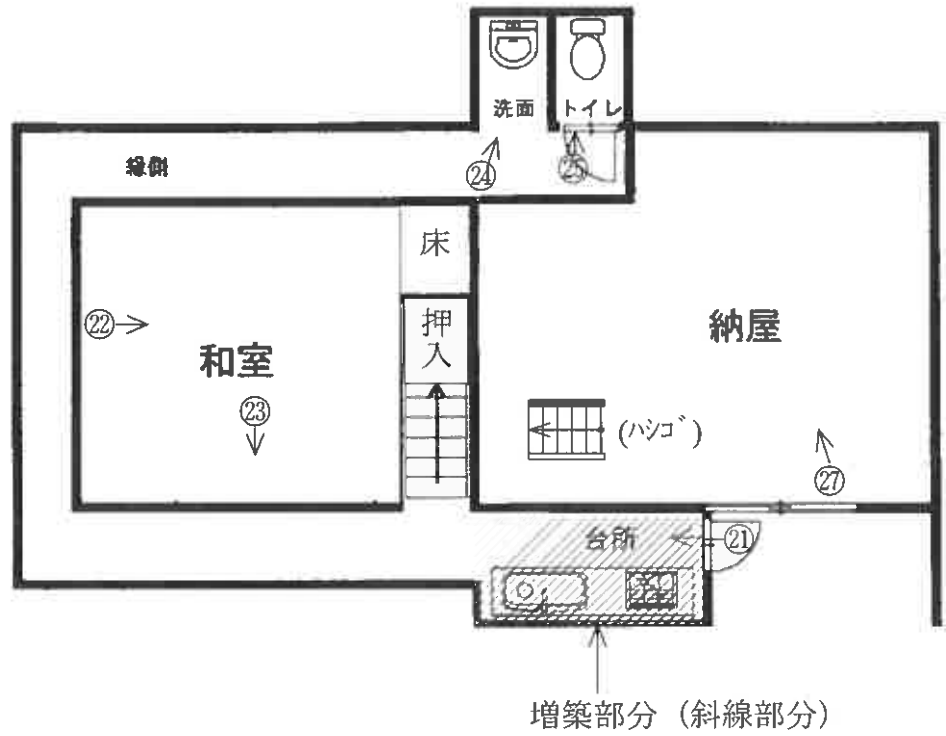
○ = 写真番号, 撮影位置

建 物 間 取 図 (見取図)

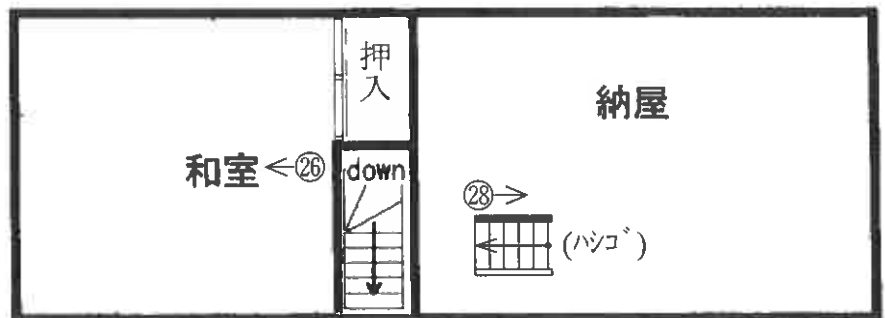
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

物件 2 主である建物 (居宅・納屋)

(1階)



(2階)



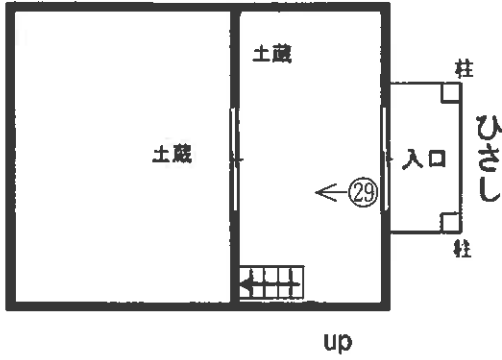
○ = 写真番号, 撮影位置

建 物 間 取 図(見取図)

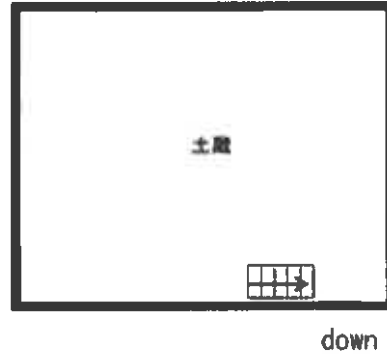
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

物件 2 附属建物符号 2 (倉庫)

(1階)

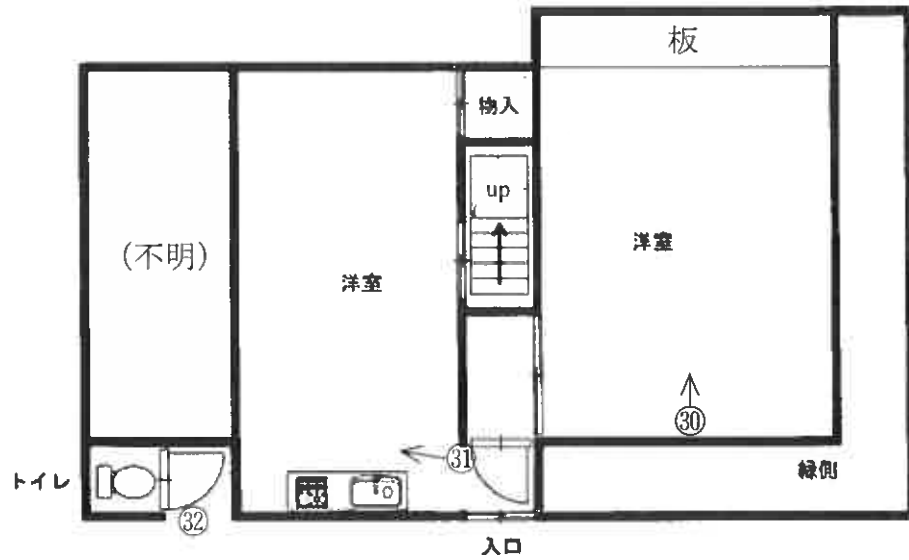


(2階)

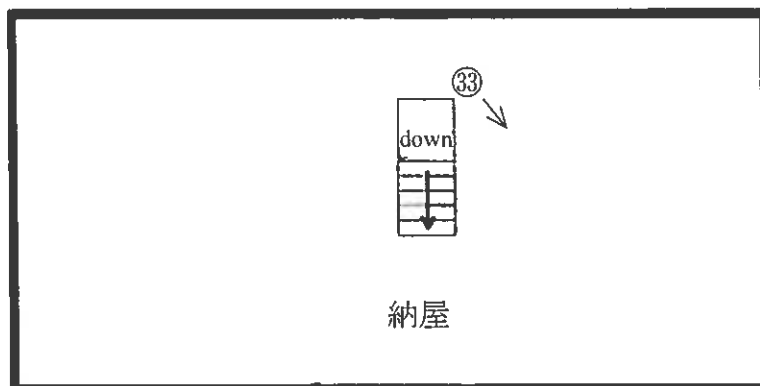


物件 2 附属建物符号 4 (居宅・納屋)

(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

井戸



写真7



写真8



写真9

井戸



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

柱に雨漏りの跡らしいものが見えるが、明確にはわからない。



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

奥側は山道である。



競売評価 第25111号
令和7年(ヌ)第9号
令和7年11月18日現地調査
令和7年12月10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

山本 誠司

第1 評価額

一括価格	
金 970,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 40,000円
物件2(建物)	金 160,000円
物件3(土地)	金 230,000円
物件4(建物)	金 540,000円

- ①一括価格は、物件1～4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及び物件3の内訳価格は、物件2及び物件4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・4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 地目 地積 持分	松江市大垣町字半田 1784番 宅地 175.20㎡ 清水桃子 4分の1	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 持分	松江市大垣町字名原1797番地 松江市大垣町字半田1784番地 1797番の1 納屋 木造瓦葺2階建 1階 68.85㎡ 2階 42.67㎡ 清水桃子 4分の1	種類:居宅及び納屋 床面積:1階 約73.35㎡
	符 種 構 床 号 類 造 面 積	(附属建物) 2 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 20.91㎡ 2階 20.91㎡	同左
	符 種 構 床 号 類 造 面 積	(附属建物) 4 納屋 木造瓦葺2階建 1階 68.13㎡ 2階 48.26㎡	種類:居宅及び納屋
3	所在地 番地 地目 地積 持分	松江市大垣町字名原 1797番 宅地 1,147.10㎡ 清水桃子 4分の1	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 持分	松江市大垣町字名原1797番地 1797番の2 居宅 木造瓦葺平家建 154.91㎡ 清水桃子 2分の1	同左
番号	特記事項		
2	物件番号2の3棟の建物の新築年月日は不詳であるが、登記記録等から平成9年以前の建築であると思われる。		

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及び物件3)

位置・交通	一畑電車北松江線「高ノ宮駅」の北西方・道路距離約130m 最寄バス停「授産センター」の西方・道路距離約7,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道に近い脇道沿いで農地の周辺に農家住宅が散在する住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 70% 200% — 既存集落区域(D区域)
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	全体 1,322.30㎡ 物件1 175.20㎡ 物件3 1,147.10㎡ 不整形、里道介在 間口約40m、奥行平均約35m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	里道(物件1の南東側で物件3の北西側) 幅員約5.0m 舗装なし 建築基準法上の道路ではない ほぼ等高 無道路地
土地の利用状況等	物件2及び物件4の建物の敷地として利用されている。 件外1776番1、1787番1の土地と一体利用されている。 隣地は戸建住宅、畑等 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 (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	過去の航空写真によると50年以上前から居宅として利用されている模様である。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。松江市環境エネルギー部環境対策課に照会したところ、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設には該当しない旨の回答を得た。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 松江市文化スポーツ部埋蔵文化財調査課に照会したところ、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。 件外土地である1776番1の通行権取得が必要となる可能性がある。 物件3の南西側に物置(工作物)が存するが、簡易な工作物であり市場価値はない。 	

2-1 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	主である建物(居宅・納屋)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 新築年月日不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 木造 屋根: 瓦葺 外壁: トタン、漆喰等 内壁: 土壁、合板、クロス貼等 天井: 合板等 床: 畳、フローリング、土間等 設備: 電気、給排水、衛生等 その他: なし
床面積(現況)	1階: 約 73.35㎡ 2階: 42.67㎡ 延床面積: 約 116.02㎡
現況用途等	現況用途: 居宅、納屋 間取り: 現況調査報告書記載のとおり
品等	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 納屋の東側を居宅部分に改築し、台所が増築されている(改築増築年月日不詳)。 ・ 確認済証(届出なし)、検査済証(届出なし) ・ 1階の居宅部分に床のきしみが認められる。 ・ 階段が腐食している。

2-2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	附属建物 符号2 (土蔵)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 新築年月日不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 土蔵造 屋根: 瓦葺 外壁: 漆喰 内壁: 板 天井: 板 床: 板 設備: なし その他: なし
床面積(現況)	1階: 20.91㎡ 2階: 20.91㎡ 延床面積: 41.82㎡
現況用途等	現況用途: 土蔵 間取り: 現況調査報告書記載のとおり
品等	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増築、改築は見当たらない。 ・ 確認済証(届出なし)、検査済証(届出なし) ・ 内壁にカビが発生している。 ・ 外壁の一部が剥落している。

2-3 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	附属建物 符号4 (居宅・納屋)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 新築年月日不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 木造 屋根: 瓦葺 外壁: トタン、漆喰等 内壁: クロス貼等 天井: 合板、ビニルクロス貼等 床: 畳、カーペット等 設備: 電気、給排水、衛生等 その他: なし
床面積(現況)	1階: 68.13㎡ 2階: 48.26㎡ 延床面積: 116.39㎡
現況用途等	現況用途: 居宅、納屋 間取り: 現況調査報告書記載のとおり
品等	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階を居宅に変更している模様(改築年月日不詳)。 ・ 確認済証(届出なし)、検査済証(届出なし) ・ 1階の各部屋に床のきしみが認められる。 ・ 階段が腐食している。

2-4 建物の概況及び利用状況(物件4)

区分	主である建物（居宅）
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1月10日 新築 経過年数: 28年 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 木造 屋根: 瓦葺 外壁: 漆喰、板等 内壁: クロス貼等 天井: 合板、ビニルクロス貼等 床: 畳、フローリング等 設備: 電気、給排水、衛生等 その他: なし
床面積(現況)	延床面積: 154.91㎡
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	やや優る
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増築、改築は見当たらない。 ・ 確認済証(届出なし)、検査済証(届出なし) ・ 建物の南東側に物干場(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及び物件3)

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	4,330	0.90	175.20	0.90	614,000
3	4,330	0.90	1,147.10	0.90	4,020,000
合計					4,634,000

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。
地価公示 松江-38

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
10,900円/m ²	$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{250}$	4,330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: 必要なし
- ◇ 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及び物件3の個別的要因

物件1	
方位	1.00
形状等	0.95
接面街路	0.95
相乗積	0.90

物件3	
方位	1.00
形状等	0.95
接面街路	0.95
相乗積	0.90

- ※ 物件1と物件3の間の里道介在による利用効率の減退
- ※ 無道路地である

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 主	140,000	116.02	0.020	325,000
2 符号2	50,000	41.82	0.020	41,800
2 符号4	140,000	116.39	0.020	326,000
				692,800

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
不詳	0年	25年	5%	60%

$$\text{現価率} = (\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})) \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.020$$

③ 建物価格(物件4)

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
4	190,000	154.91	0.045	1,320,000

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
28年	0年	28年	5%	10%

$$\text{現価率} = (\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})) \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.045$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	614,000	0.45	法定地上権	276,000
合計				276,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	持分	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア×イ)×ウ×エ×オ×カ
1	614,000	-276,000	/	0.70	0.60	0.25	40,000
2 符号4	326,000	+276,000	1.00	0.70	0.60	0.25	60,000
価格(合計)							100,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

※評価額は万円単位に四捨五入した

エ 市場性修正： 松江市大垣町の需要動向を考量して査定した。

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。

③ 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		割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
3	4,020,000	0.45	法定地上権	30.0%	543,000
		0.45	法定地上権	70.0%	1,270,000
一括合計					1,813,000

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。

ウ 物件3(1,147.10㎡)の中で各建物(物件2及び物件4)の土地利用権等の及ぶ土地の範囲の割合を、建築面積及び建物の配置等を勘案して、以下のとおり査定した。

物件番号	面積	割合
物件2 主である建物 物件2 附属建物 符号2	344.13㎡	30.0%
物件4	802.97㎡	70.0%

④ 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	持分 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
3	4,020,000	-1,813,000		0.70	0.60	0.25	230,000
2 主 2 符号2	366,800	+543,000	1.00	0.70	0.60	0.25	100,000
4	1,320,000	+1,270,000	1.00	0.70	0.60	0.50	540,000
一括価格(合計)							870,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

※評価額は万円単位に四捨五入した

エ 市場性修正： 松江市大垣町の需要動向を考量して査定した。

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。

注1. 物件2の価格の合計

主である建物	100,000	160,000
附属建物 符号2		
附属建物 符号4	60,000	

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [松江-38]

所 在 : 松江市東長江町456番
価 格 : 10,900円/m²
位 置 : 一畑電車北松江線 長江駅 道路距離750m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 509m²
供給処理施設: 水道、下水
接 面 道 路 : 西4.5m市道、北側道
用途指定等 : 市街化調整区域
用途地域の指定なし(建ぺい率70%, 容積率200%)

地域の概要: 農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	332,331円	
	課税面積	175.20m ² (1m ² 当り 1,897円)
物件2	660,516円	
	課税面積	249.44m ² (1m ² 当り 2,648円)
物件3	2,175,827円	
	課税面積	1,147.10m ² (1m ² 当り 1,897円)
物件4	3,573,769円	
	課税面積	154.91m ² (1m ² 当り 23,070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 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し

以上

位置図(1)



1 : 40,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-172号

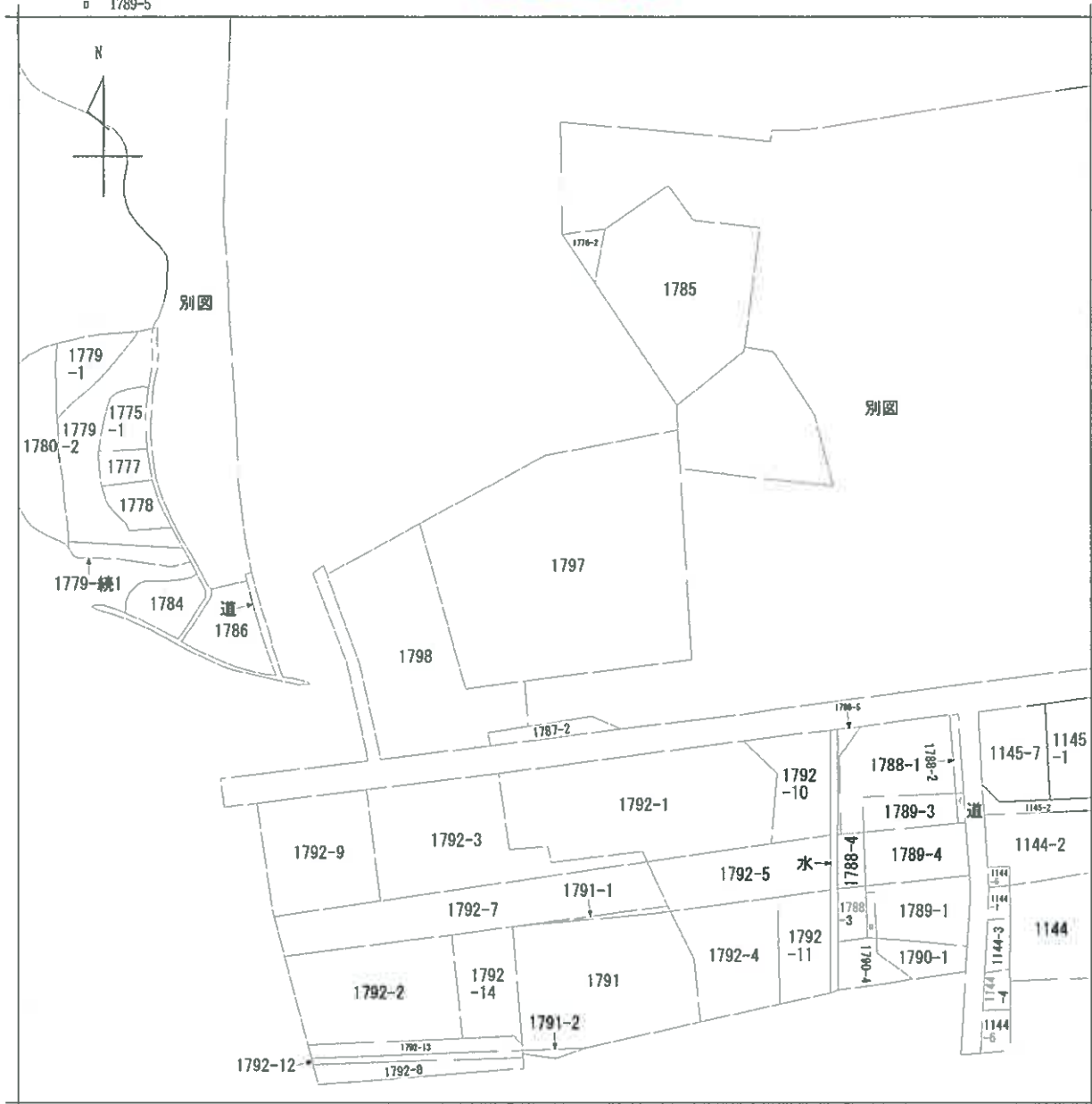
地図上の1センチは約400メートル

位置図(2)



公図写し

1789-2
1789-5



請求部	所在	松江市大垣町字名原				地番	1797番				
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項			

