

期間入札の公告

令和 8年 5月21日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 角 森 孝 雄

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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18日 午後 1時10分 場 所 松江地方裁判所浜田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 8日 午後 3時00分 場 所 松江地方裁判所浜田支部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月19日 午前10時00分から 令和 8年 6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 5月21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 | 邑智郡美郷町信喜 |
| | 地 番 | 104番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 338.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑智郡美郷町信喜 104番地4 |
| | 家屋 番号 | 104番4 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 150.88平方メートル
2階 40.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 25日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 角 森 孝 雄

-
- 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
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。

 - 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 | 邑智郡美郷町信喜 |
| | 地 番 | 104番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 338.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑智郡美郷町信喜 104番地4 |
| | 家屋 番号 | 104番4 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 150.88平方メートル
2階 40.88平方メートル |



令和7年(又)第 5号
令和8年 1月 5日受理
令和8年 1月28日提出

現況調査報告書



松江地方裁判所浜田支部

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 | 邑智郡美郷町信喜 |
| | 地 番 | 104番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 338.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑智郡美郷町信喜 104番地4 |
| | 家屋 番号 | 104番4 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 150.88平方メートル
2階 40.88平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	邑智郡美郷町信喜104番地4 (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(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 <input type="checkbox"/>														
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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物 <input type="checkbox"/> 登記あり <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"/> 建物所有者(A) <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 <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: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="padding-left: 5px;">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: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="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
(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。 犬小屋で犬を1匹、飼っています。

(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。

本件建物は経年の劣化がある。

(接道)

本件土地は幅員約5mの林道と幅員約2.2mの道に接している。

(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
R8年1月6日(火)	執行官室	事務連絡(A、〒110円)
R8年1月7日(水) 15:40 ~15:50	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
R8年1月13日(火) 15:15 ~15:45	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
R8年1月21日(水)	執行官室	事務連絡(A、〒410円)
R8年1月23日(金) 12:15 ~13:00	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)		

次頁に図面に關する変更内容を示す。

昭和58年3月29日登記
地積測量図

地番 104-1-4
土地の所在 白根郡美郷町信濃
104-1-4

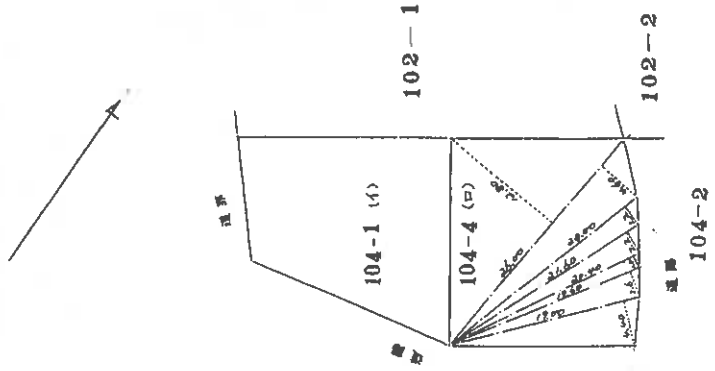
0035078

地図符号 し 1-6

求積(□)104-4

算	底辺	高さ	積
1	26.00	12.80	332.80
2	26.00	4.60	119.60
3	23.00	2.20	50.60
4	21.60	2.20	47.52
5	20.40	1.00	20.40
6	19.60	2.60	50.96
7	19.00	4.40	83.60
合計			705.48
705.48 × 1/2 =			352.74 m ²

104-1 (1)
563.00 m² - (□) = 210.26 m²
地積 (□) 352 m²
(1) 210 m²



(変更前)

製作者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	-------------------	-------------

(昭和58年3月20日作製)

(面積等)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(松江地方事務所浜田支所管轄)

令和8年1月7日 松江地方事務所出張支局

登記官

(7枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(1/2)

請求番号: 16-2

公用

(1) 平成23年8月9日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(8枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：昭和58年4月12日

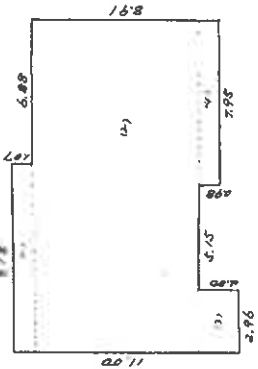
0065070

各階平面図

家屋番号 104-4
建物の所在 長野県美濃町信吉
各階平面図番号 104番地4

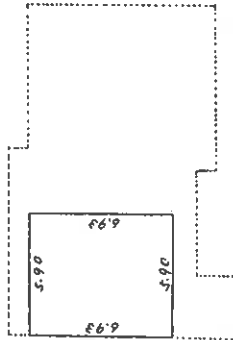
S.H.58年4月12日登記
建物各階平面図

1階

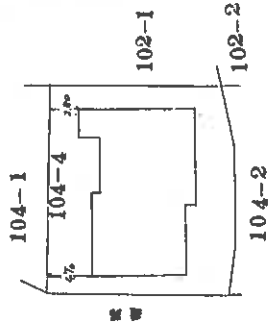


求積
 $9.18 \times 1.07 = 9.8226 \text{ m}^2$
 $16.06 \times 7.93 = 127.3558 \text{ m}^2$
 $2.96 \times 2.00 = 5.920 \text{ m}^2$
 $7.95 \times 0.88 = 7.791 \text{ m}^2$
 合計 150.8894 m² 床面積 150.88 m²

2階



求積 5.90 × 6.93 = 40.887 m²
 床面積 40.88 m²



地図番号 し 6 号

(基準尺)

作製者 土地調査士 [Redacted]	年 月 日 作製 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------------------	------------------------	----------	-------------------	----------

(日国準12)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である

(松江地方事務所浜田支局管轄)

令和8年1月7日

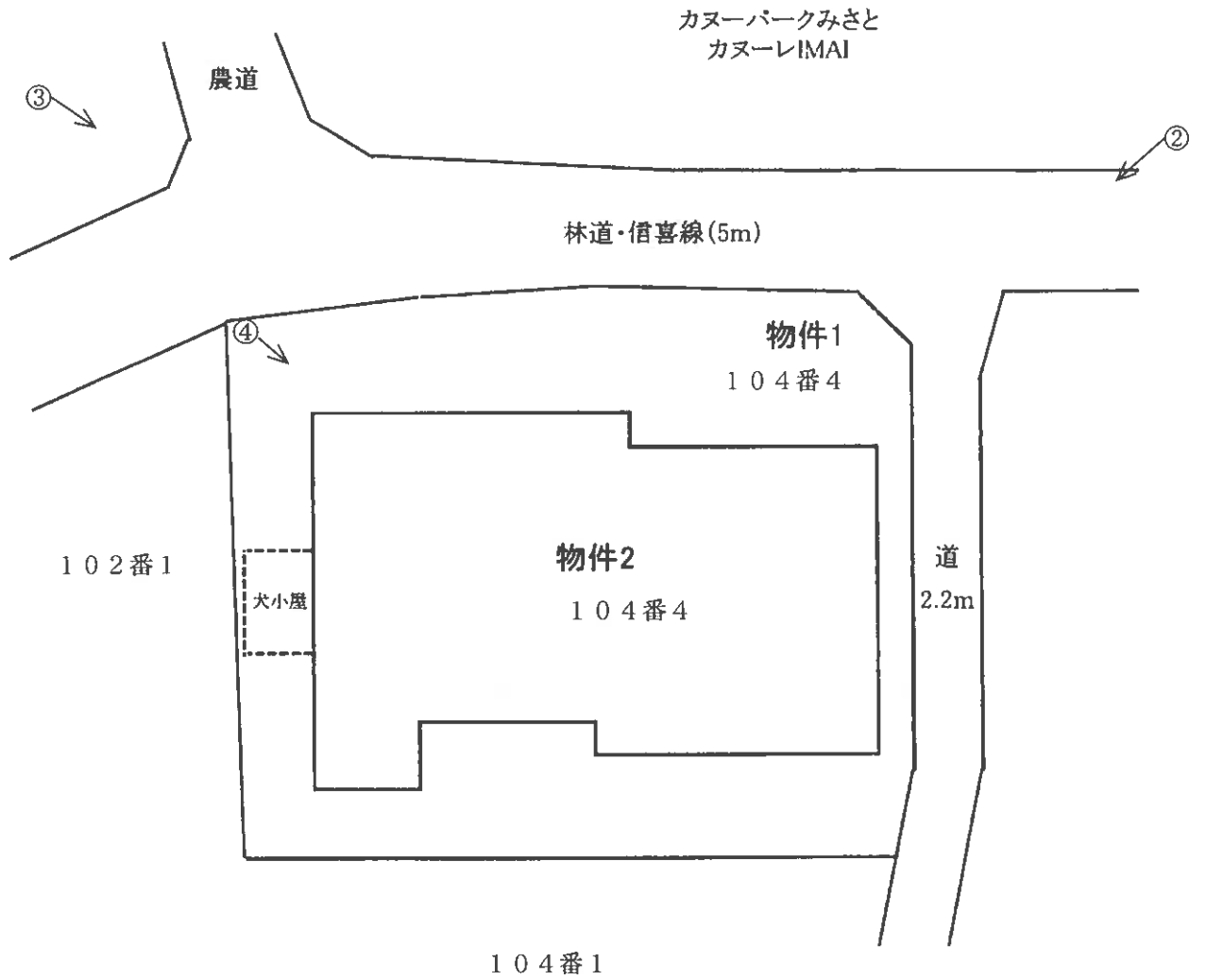
松江地方事務所出雲支局

登記官

土地建物位置関係図（見取図）

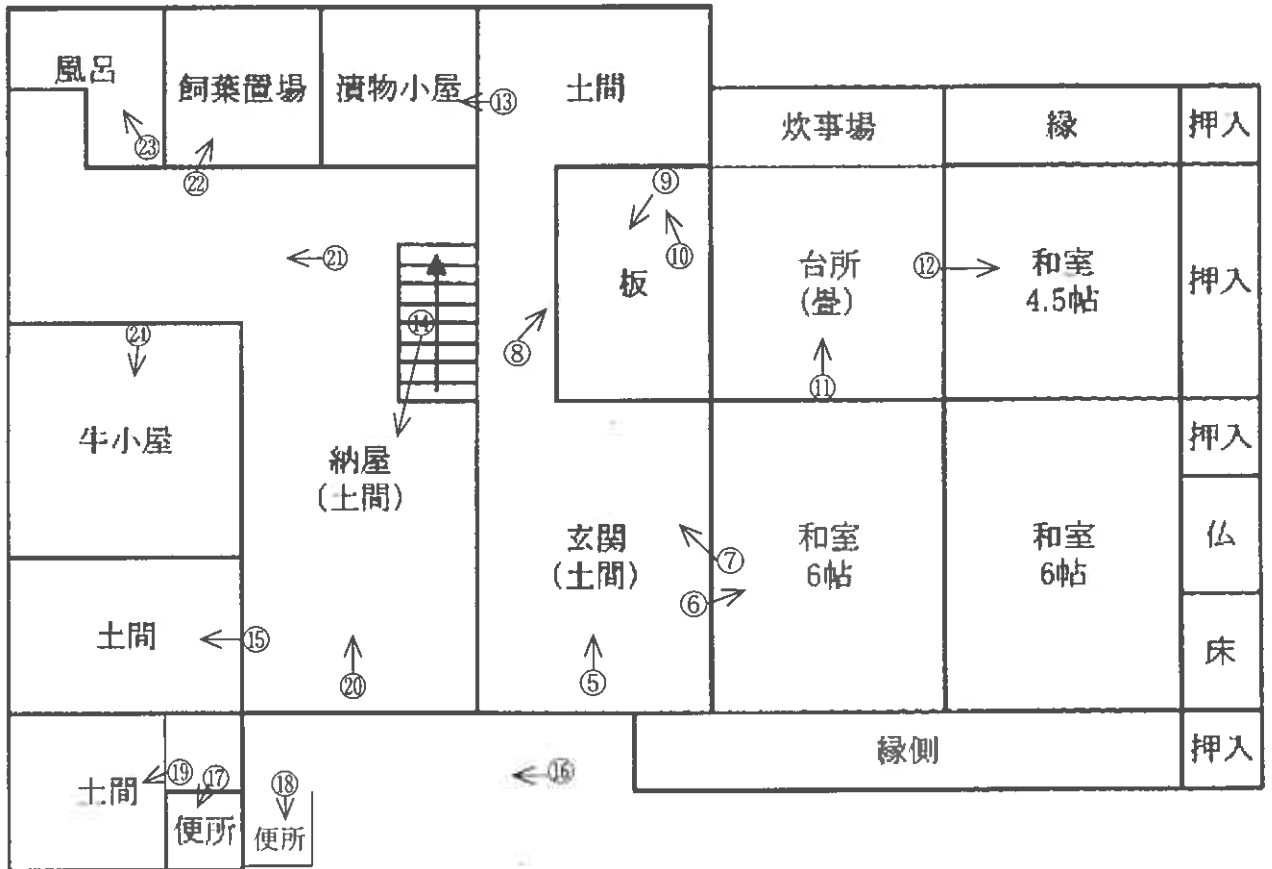


本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



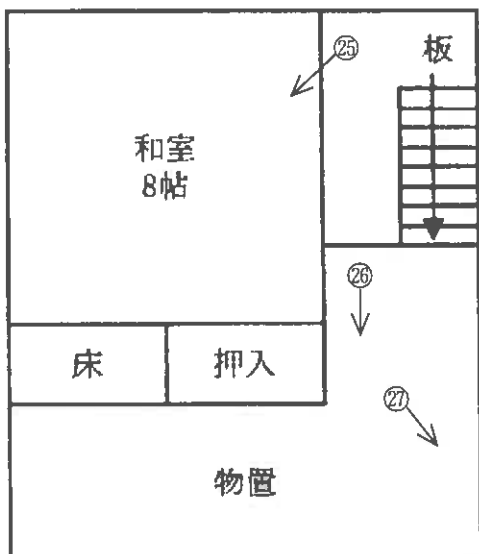
建 物 間 取 図 (見取図)

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。



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



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



写真24



写真25



写真26



写真27

スズメバチの巣



評第 2631 号

令和7年(又)第5号
令和8年1月23日現地調査
令和8年1月28日評価

松江地方裁判所 浜田支部 御中

評 価 書

評価人 松浦 一夫 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 457,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 179,000円
物件2(建物)	金 278,000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瑕疵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	邑智郡美郷町信喜 104番4 宅地 338.68㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	邑智郡美郷町信喜104番地4 104番4 居宅・物置 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 150.88㎡ 2階 40.88㎡	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	美郷町役場 南東方 約7.5km 最寄バス停「信喜」の北西方約160m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	美郷町郊外に位置する江の川沿いの農家集落地域であり、標準的使用は幅員約5m林道に接する規模400㎡程度の低層農家住宅敷地。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 — — — — —
面地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	338.68㎡ ほぼ整形 間口約20m、奥行約18m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北側幅員約5m舗装林道 ほぼ等高 角地(東側幅員約2.2m道路)
土地の利用状況等	現状は物件2建物の敷地として利用されている。 周辺は2024年秋に開設されたカヌースプリント競技場(カヌーパークみさと カヌーレIMAI)に合わせて環境整備された地域で、競技場以外には農家住宅が点在する。 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：なし (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		

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) 昭和27年4月日不詳新築 経過年数 74年 経済的残存耐用年数 0年 増築時期 なし
仕様	構造 木造 屋根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 金属系サイディング等 内壁 土壁、ベニヤ板貼り等 天井 化粧パネル等 床 畳、板貼り 設備 電気、衛生、給排水 その他
床面積(現況)	1階 150.88㎡ 2階 40.88㎡ 延 191.76㎡
現況用途等	現況用途 居宅・物置 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	浜原ダムの開発に合わせて移転・建築された建物で、建築後約74年が経過し、著しい経年劣化が認められる

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	2,500	1.00	338.68	0.80	677,000

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 美郷(県)-3

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
2,760円/㎡	$\frac{98.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	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: + 0.00 (標準的画地)
- ◇ 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

規模	1.00
間口奥行の 関係	1.00
形状	1.00
角地	1.00
相乗積	1.00

※東側道路は里道であり、角地の効用はない

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	143,000	191.76	0.010	274,000

ウ 現価率

耐用年数は既に終了しているが、現に居住中であることを考慮して、現価率1%と判定した

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	677,000	0.45	法定地上権	305,000

イ 土地利用権等割合：物件1の負担となる土地利用権等を法定地上権と判断し、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) 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	677,000	-305,000	/	0.80	0.60	179,000
2	274,000	305,000	1.00	0.80	0.60	278,000
一括価格(合計)						457,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正： 利便性の悪い農家集落の古い住宅の売却であり、著しく市場性に劣ることから市場性修正が必要と判断した。

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慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査 [美郷(県)-3]

所 在 : 邑智郡美郷町都賀行49番1
価 格 : 2,760円/㎡
位 置 : 都賀行下バス停 150m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 980㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 南東5.8m県道
用途指定等: 都市計画区域外
地域の概要: 大中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	445,939円		
	課税面積	338.68㎡	(1㎡当り 1,317円)
物件2	370,466円		
	課税面積	193.60㎡	(1㎡当り 1,914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

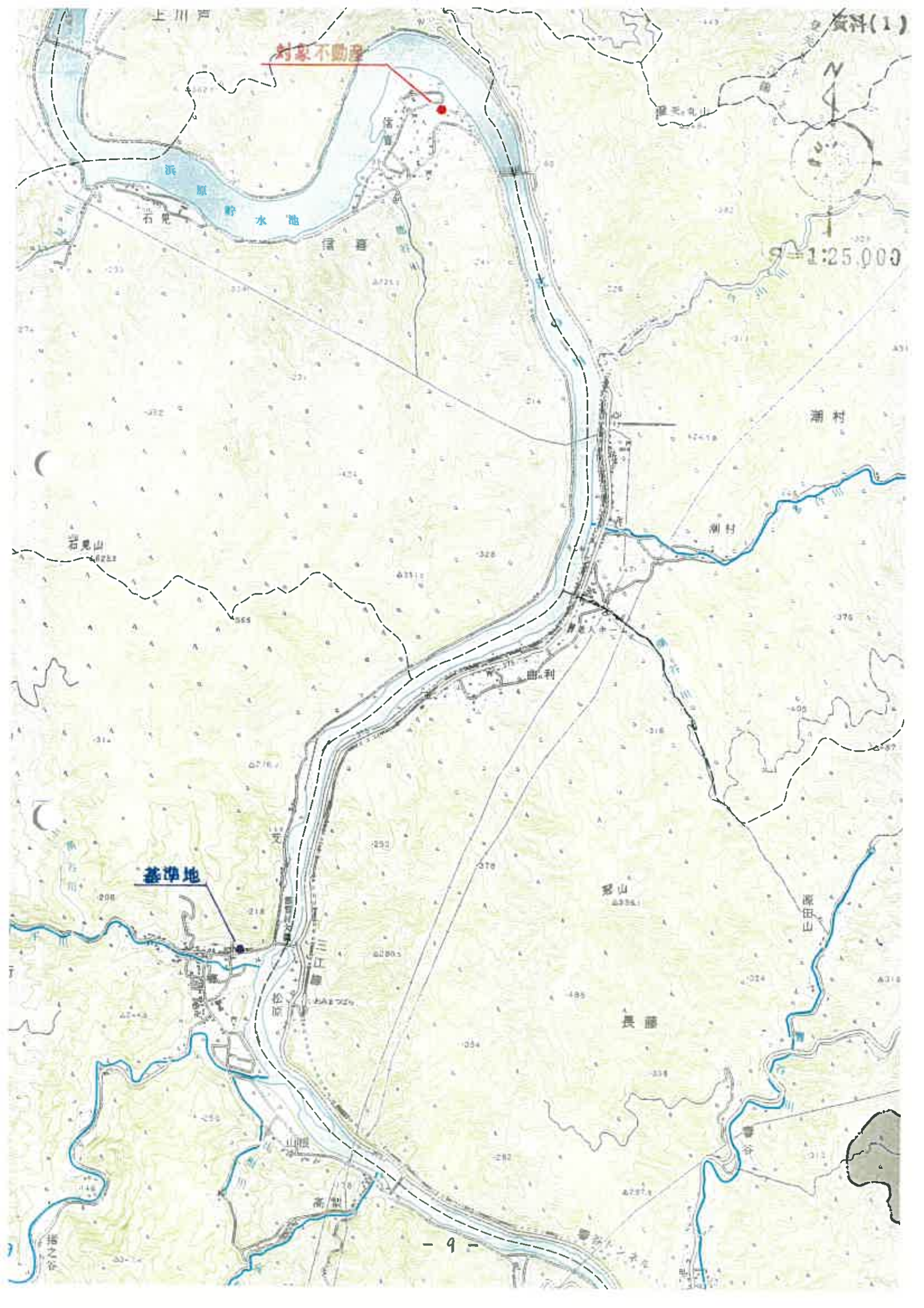
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し

以上

対象不動産

1:25,000

基準地



座標 136-2
167-4

座標値種別：測量成果

+41674.535

-106436.360



+41424.535

座標値種別 測量成果

地番区域見出
信喜

請求部	所在	邑智郡美郷町信喜				地番	104番4			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は 番号は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年3月			備付年月日 (原図)	平成23年8月9日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(松江地方法務局浜田支局管轄)

令和8年1月7日

松江地方法務局出雲支局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

⑤ H58年3月29日登記
地積測量図

地番 104-1-4
土地の所在 長野県長野市信濃
104-1-4

地図番号 し1-5

0035078

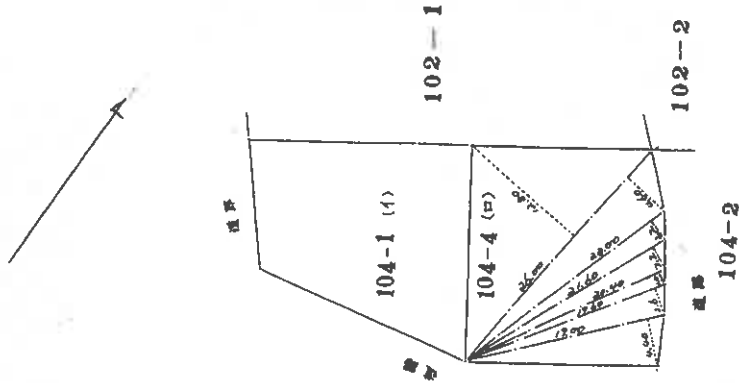
求積(□)104-4

計		算
辺	高さ	積
1	26.00	442.80
2	26.00	119.60
3	28.00	50.60
4	21.60	47.52
5	20.40	20.40
6	19.60	50.96
7	19.00	84.60
合計		705.48
705.48 × 1% =		352.74 m ²

104-1 (1)

$563. \text{m}^2 - (\square) = 310.28 \text{m}^2$

積積 (□) 352 m²
(1) 210 m²



(長野県)

製作者

(昭和58年3月20日作製)

申請人

縮尺 1/500

(1) 平成23年8月9日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：昭和58年4月12日

0065070

各階平面図

昭和58年4月22日登記
建物平面図

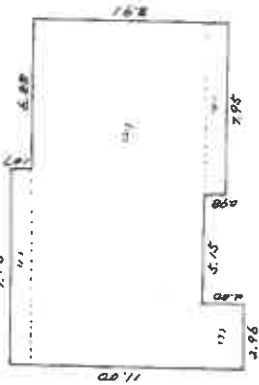
家屋番号 104-4

昌賀郡美郷町信吉
昌賀郡美郷町大字4番地4

104番地4

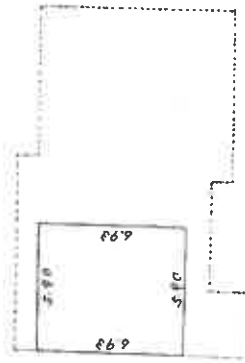
地図番号 し5号

1階

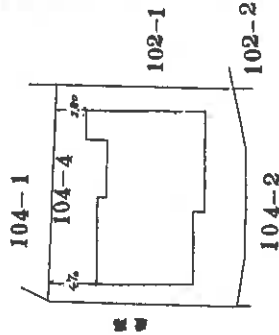


求積
 $9.18 \times 1.07 = 9.8226 \text{ m}^2$
 $16.08 \times 7.98 = 127.3658 \text{ m}^2$
 $2.96 \times 2.00 = 5.920 \text{ m}^2$
 $7.95 \times 0.98 = 7.791 \text{ m}^2$
 合計 150.8894 m^2 床面積 150.88 m^2

2階



求積 $5.90 \times 6.93 = 40.887 \text{ m}^2$
 床面積 40.88 m^2



(原簿地)

作製者

申請人

縮尺 1/250

日作製)

縮尺 1/500

(日調基12)

(これは原簿に記載されている内容を証明した書面である)

(松江地方建設局低田支庁管轄)

令和8年1月7日

松江地方建設局出願支局

登記官