

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 10 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 7 年 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 10 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 7 年 11 月 27 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 7 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 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 10 月 10 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,252,000 2,601,600	一括	650,400	124,037	0
1	192,000				
2	672,000				
3	2,388,000				



物 件 目 録

1 所 在 出雲市下古志町字原田
地 番 449番6
地 目 宅地
地 積 45.11平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 出雲市下古志町字原田
地 番 450番1
地 目 宅地
地 積 157.81平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 出雲市下古志町字原田450番地1、449番地6
家屋 番号 450番1
種 類 居宅
構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 134.30平方メートル
2階 54.54平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約94.72平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 6年11月 6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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 出雲市下古志町字原田
 地 番 449番6
 地 目 宅地
 地 積 45.11平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 出雲市下古志町字原田
 地 番 450番1
 地 目 宅地
 地 積 157.81平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 出雲市下古志町字原田450番地1、449番地6

家屋 番号 450番1

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 134.30平方メートル
 2階 54.54平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約94.72平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



令和6年(ケ)第 11号
令和6年 7月 5日受理
令和6年 8月 29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 出雲市下古志町字原田
地 番 4 4 9 番 6
地 目 宅地
地 積 4 5 . 1 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 出雲市下古志町字原田
地 番 4 5 0 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 7 . 8 1 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 亡A相続財産 持分 2 分の 1

- 3 所 在 出雲市下古志町字原田 4 5 0 番地 1、4 4 9 番地 6
家屋 番号 4 5 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木・鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 4 . 3 0 平方メートル
2 階 5 4 . 5 4 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 亡A相続財産 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	出雲市下古志町450番地1 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 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	☒ A (物件1土地所有者、物件2土地共有者) ☒ B (物件2土地共有者) 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 ☐ 「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 3		
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異なる ☐ 種類: 居宅 ☐ 構造: 木・鉄骨造瓦葺2階建 ☒ 床面積: 1階134.30㎡ 2階約94.72 (約40.18㎡増築)		
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、B) ☐ 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 ☐ 「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	建物共有者Bの物件1土地の使用権については、無償の使用借と考えられる		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 () 第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (同居者)	本件建物はBとその親族で住んでいます。 本件建物は平成10年に新築して間もなく2階など増改築をしました。 不具合としては、水道関係をやり替えないといけないと言われています。浴室は水漏れしており、便所も不具合があります。 裏に井戸がありますが、ポンプが壊れて使えません。屋根上の太陽温水器も使えません。 屋根下の建材が落ちている部分があります(写真5)。 本件建物内で猫を飼っており、建具には傷があります。 A、Bは親族で利用関係に定めはなく、物件1土地は無償の使用借です。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

Aは亡くなり、財産は相続放棄され、現在相続財産の状態である。

(接道)

物件1、2土地は幅員約4mの、物件2土地は水路を介して幅員約4.5mのそれぞれ市道に接している。

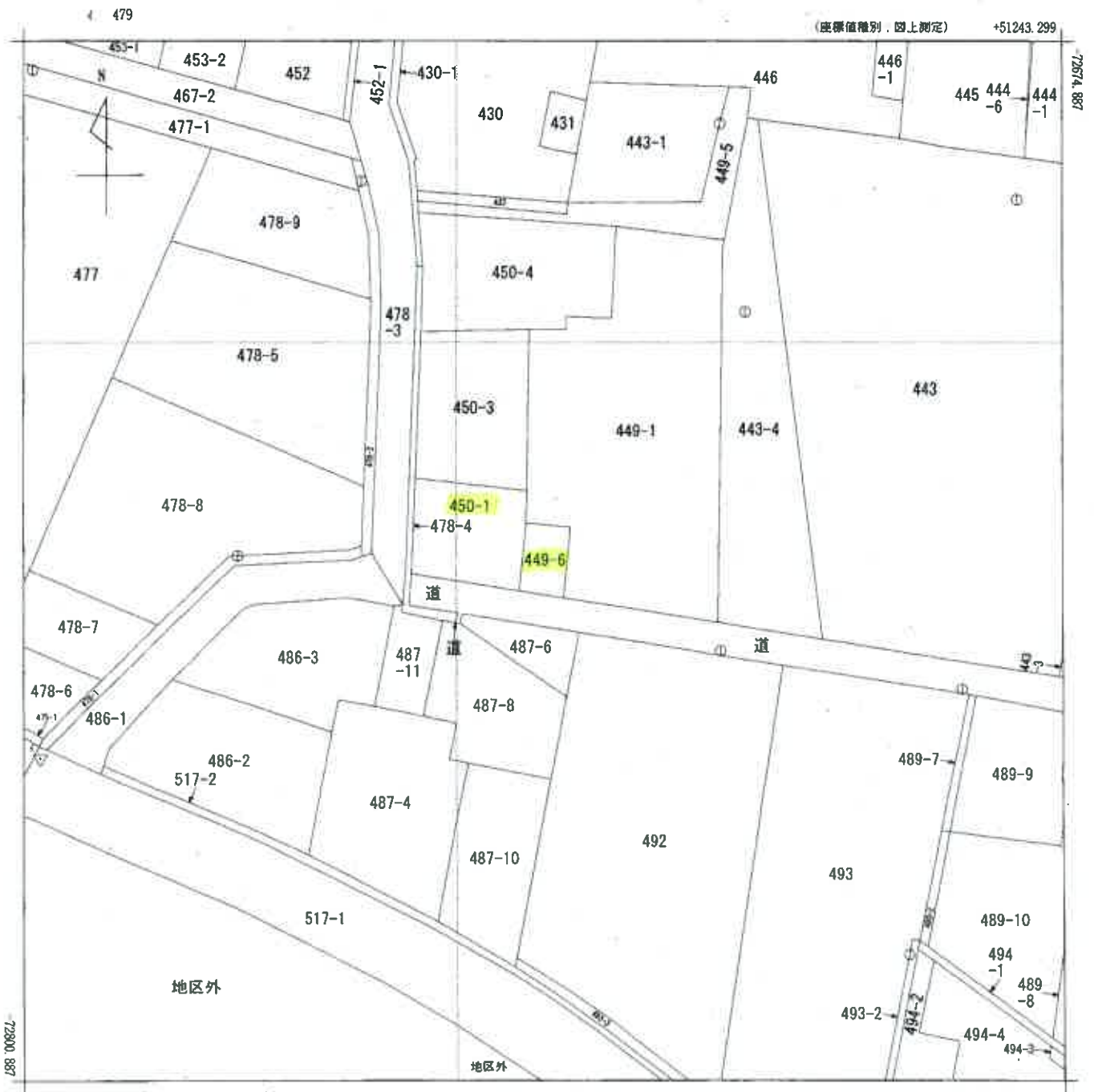
(注釈)

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
R6年7月11日(木) 9:20 ～9:40	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 9:45 ～10:05	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
R6年7月17日(水) 13:05 ～13:10	執行官室	電話(C)
R6年8月1日(木) 9:30 ～10:45	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
(特記事項)		



地番区域見出
下古志町

請求部	所在	出雲市下古志町字原田				地番	449番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成5年3月			備付年月日(原図)	平成7年9月29日			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成10年2月24日

H10.2.24

建築物図面

各階平面図

家屋番号 450番1

建築物の所在 出雲市下古荒町寺原田450番地1.449番地6

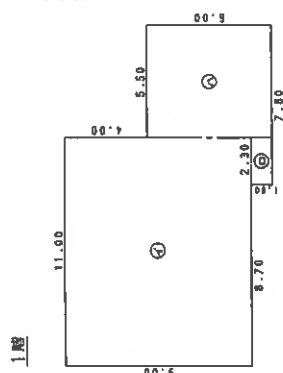
地図番号 出J'44-3
出J'44-4



1階

床面積
① 11.00 x 9.00 = 99.0000
② 2.30 x 1.00 = 2.3000
③ 5.50 x 6.00 = 33.0000
計 134.3000

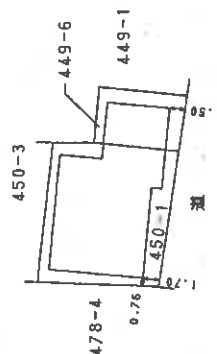
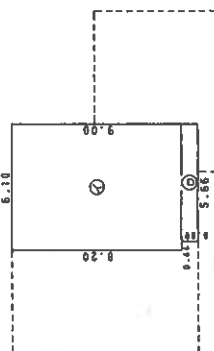
床面積 134.30 m²



2階

床面積
① 6.10 x 8.20 = 50.0200
② 5.66 x 0.80 = 4.5280
計 54.5480

床面積 54.54 m²



(B3標準図)

(B3標準図)

作製者 土地調査士 家屋

平成10年2月17日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

0023682

土地調査士 家屋

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。



③
件外478番4
（用悪水路）

件外450番3

物件3の建物

市道

井戸

件外449番1

市道

②
450番1の土地
（物件2）

449番6の土地
（物件1）

①

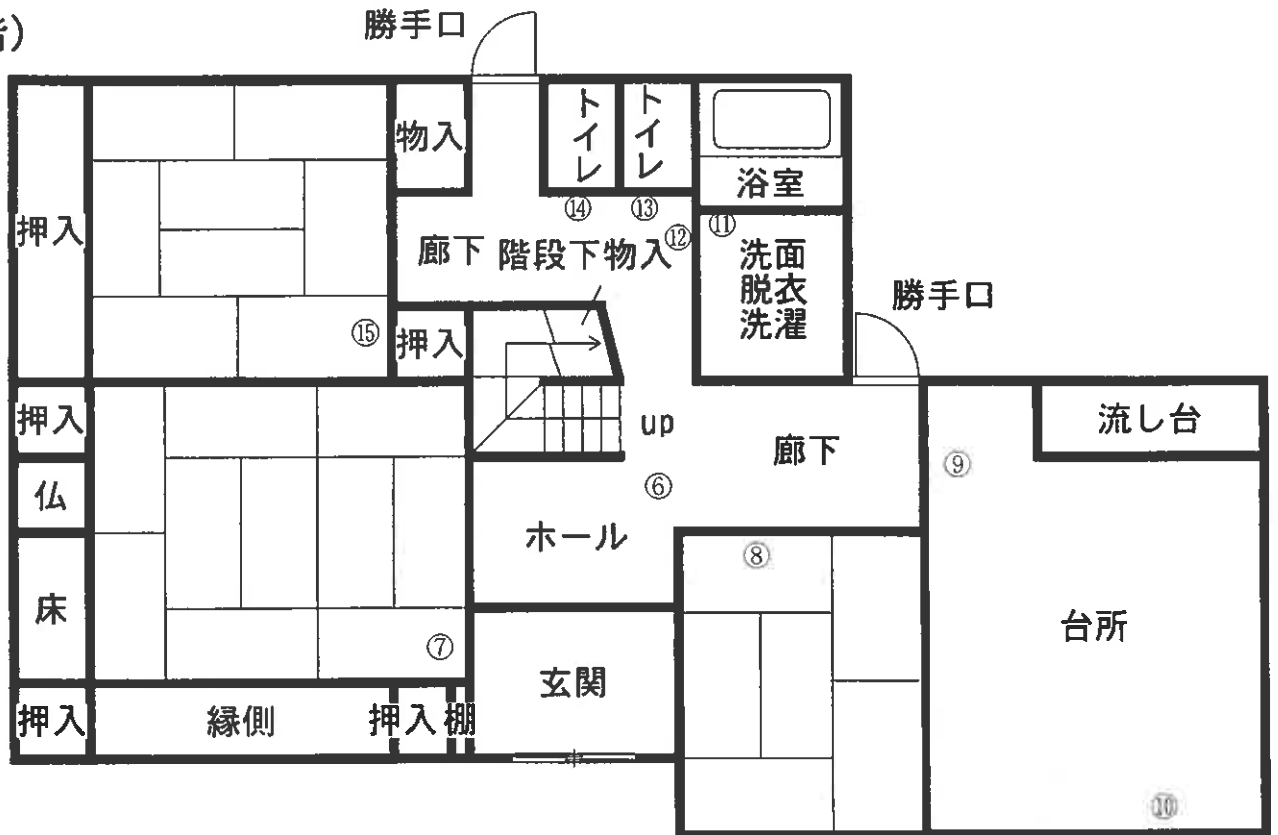
写真撮影位置
= 数字は写真番号

建 物 間 取 図(見取図)

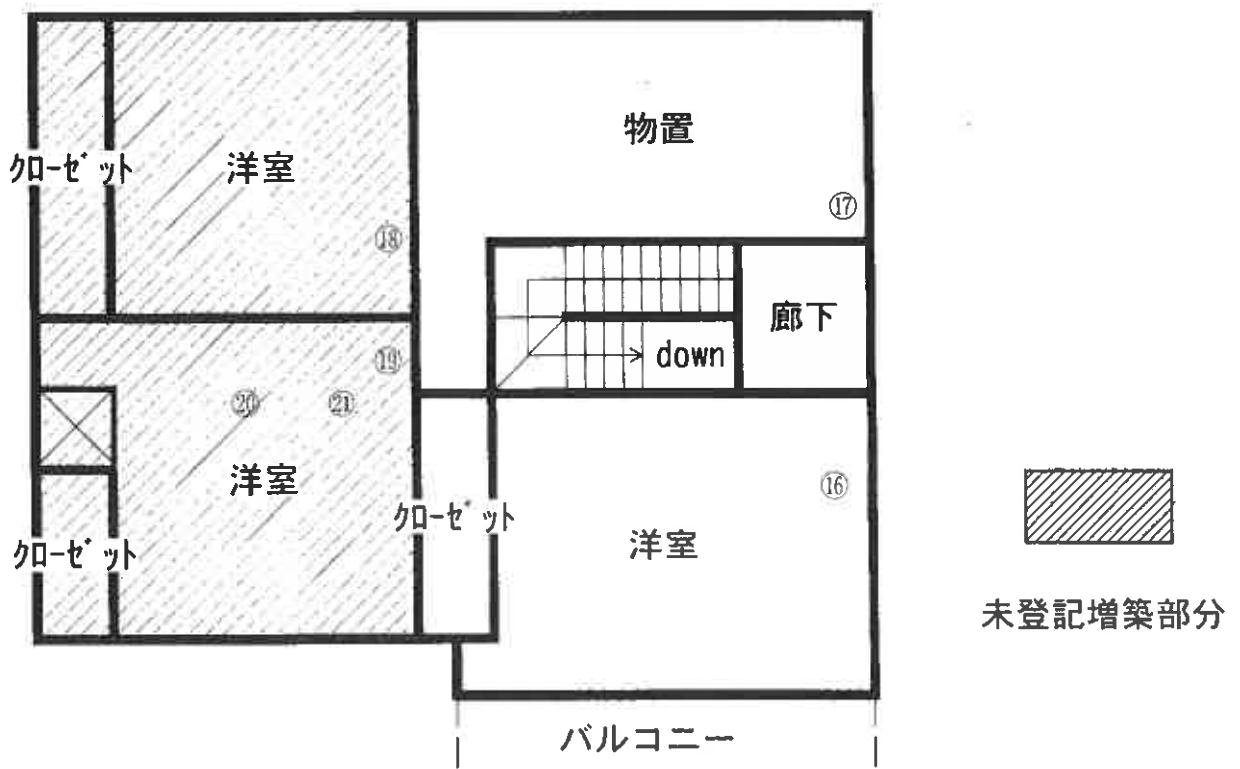
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

物件 3

(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

屋根の下の建材が落ち
ている。



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



競売評価 第24006号
令和6年(ケ)第11号
令和6年8月1日現地調査
令和6年9月5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

清原 至

第1 評価額

一括価格	
金 5,420,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 320,000円
物件2(土地)	金 1,120,000円
物件3(建物)	金 3,980,000円

- ①一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 目録 積	出雲市下古志町字原田 449番6 宅地 45.11㎡	同 左
2	所在地 番地 目録 積	出雲市下古志町字原田 450番1 宅地 157.81㎡	同 左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	出雲市下古志町字原田450番地1、 449番地6 450番1 居宅 木・鉄骨造瓦葺2階建 1階 134.30㎡ 2階 54.54㎡	2階 約94.72㎡
番号	特記事項		
3	・ 物件3の建物は増築されており、2階の未登記増築部分が約40.18㎡である。		

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, 2)

位置・交通	JR山陰本線「西出雲」駅の北東方・道路距離約2.3km 最寄バス停「出雲西高校入口」の北西方・道路距離約400m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	周辺に農地が見られる住宅地域		
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	非線引都市計画区域 — 70% 200% — —	
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	物件1 物件2 合計	45.11㎡ 157.81㎡ 202.92㎡ ほぼ台形 間口約18.5m、奥行平均約12m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南側幅員約4m舗装市道 西側幅員約4.5m舗装市道 南側道路面に等高 西側道路面に等高 角地	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅 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(浄化槽) (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	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。出雲保健所で聴取したところ、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設には該当しないとのことである。		
特記事項	・ 南側道路は、建築基準法第42条2項道路に該当する。 西側道路は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ・ 井戸が存する。 ・ 出雲市市民文化財部文化財課で聴取したところ、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。		

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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10年2月13日 新築 経過年数: 27 年 経済的残存耐用年数: 3 年
仕 様	構 造: 木・鉄骨造 屋 根: 瓦葺 外 壁: サイディング 内 壁: 砂壁、ビニルクロス貼等 天 井: 竿縁天井、ビニルクロス貼、ボード等 床 : 畳、フローリング、板等 設 備: 電気、給排水、衛生等 そ の 他:
床面積(現況)	1階: 134.30㎡ 2階: 約 94.72㎡ 延床面積: 約 229.02㎡
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ 平成10年の新築後から、間もなく2階の洋室部分の増築をしたとのことである。 ・ 1階の浴室に水漏れがあり、トイレにも不具合があるとのことである。 ・ 1階を中心に、内壁・襖に猫の引っ掻き傷と思われる損傷がみられる。 ・ 屋根上の太陽温水器は使えないとのことである。 ・ 屋根下の建材が落ちている部分がある。 ・ 確認済証(平成9年10月23日交付) 検査済証(平成11年3月15日交付)

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, 2)

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	23,000	1.04	45.11	0.90	970,000
2	23,000	1.04	157.81	0.90	3,400,000

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 出雲(県)ー7

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
23,000円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{98}$	23,000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: + 0.01 (南西道路+1)

◇ 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, 2の個別的要因

方位	1.02
角地	1.02
相乗積	1.04

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3)

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
3	200,000	229.02	0.102	4,670,000

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
27年	3年	30年	5%	30%

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)＝ 0.102

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	970,000	0.45	法定地上権	440,000
2	3,400,000	0.45	法定地上権	1,530,000
合計				1,970,000

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) 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	970,000	-440,000		1.00	0.60	320,000
2	3,400,000	-1,530,000		1.00	0.60	1,120,000
3	4,670,000	+1,970,000	1.00	1.00	0.60	3,980,000
一括価格(合計)						5,420,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 [出雲(県)－7]

所 在 : 出雲市古志町字宇賀2223番3
価 格 : 23,000円/㎡
位 置 : JR山陰本線「西出雲」駅 3200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 道 路 : 南西5m市道
用途指定等: 非線引都市計画区域(建ぺい率70%, 容積率200%)
地域の概要: 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地

2 固定資産税評価額(令和5年度)

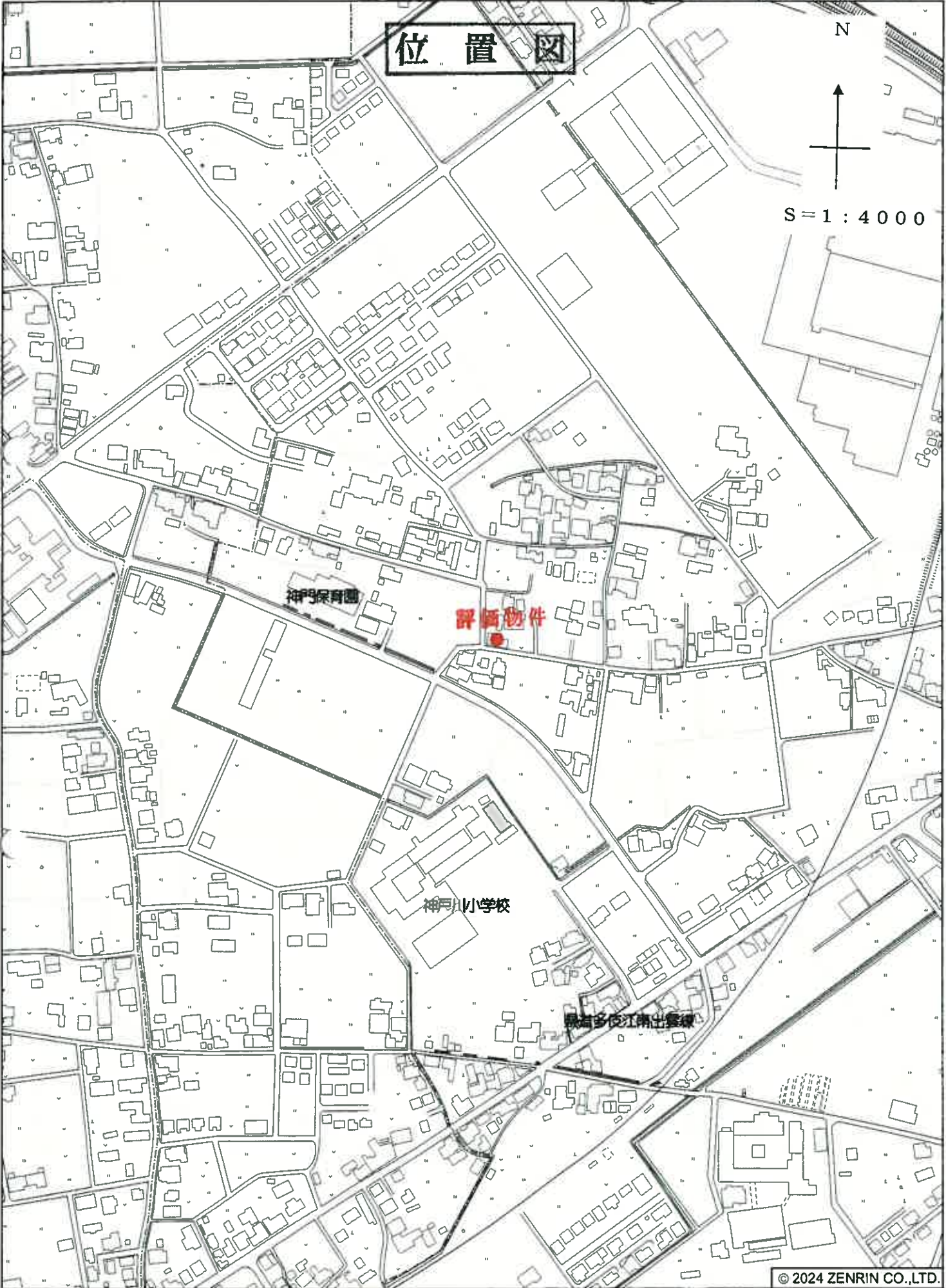
物件1	854,202円		
	課税面積	45.11㎡	(1㎡当り 18,936円)
物件2	2,988,290円		
	課税面積	157.81㎡	(1㎡当り 18,936円)
物件3	7,619,594円		
	課税面積	188.84㎡	(1㎡当り 40,349円)

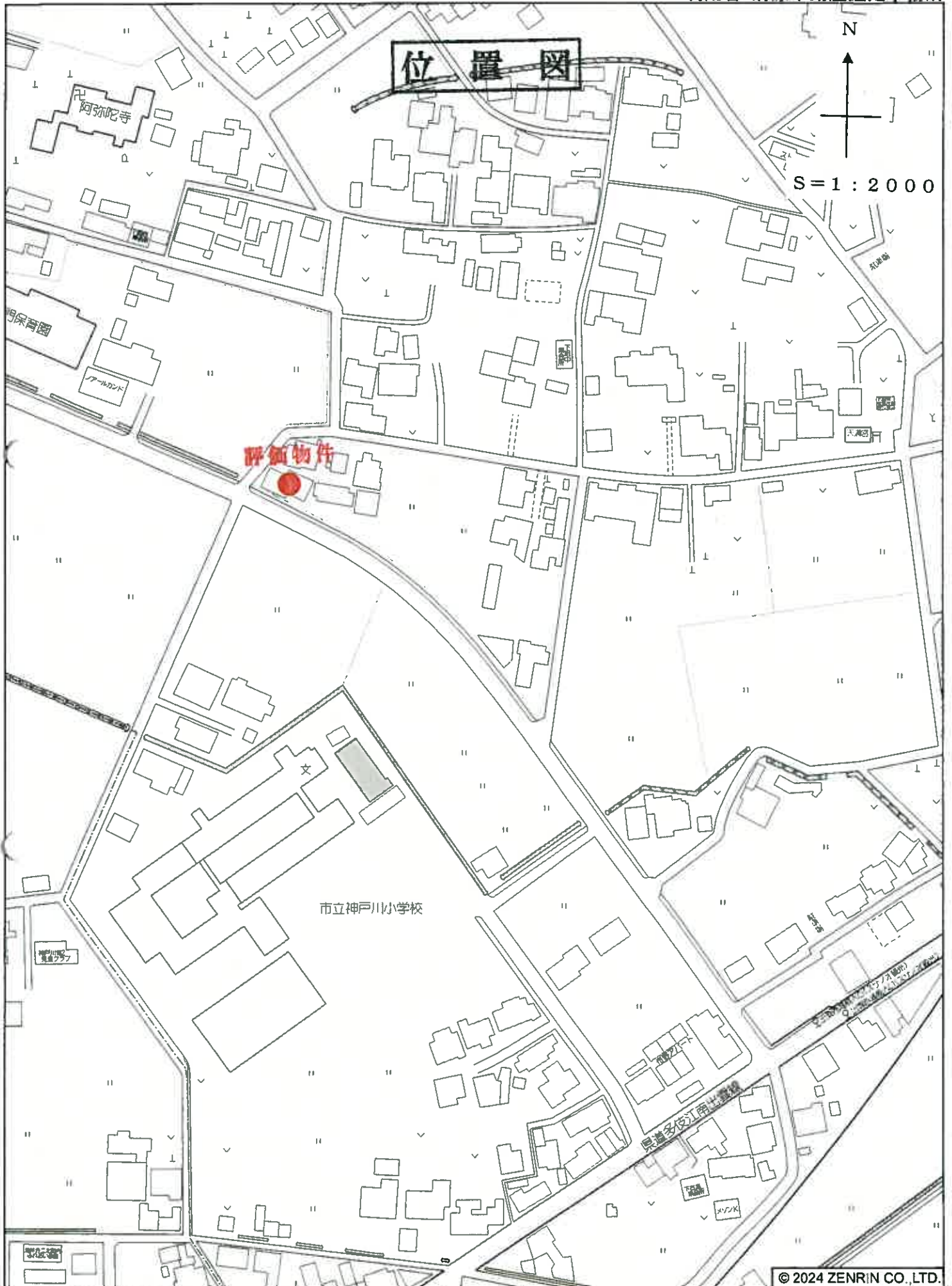
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

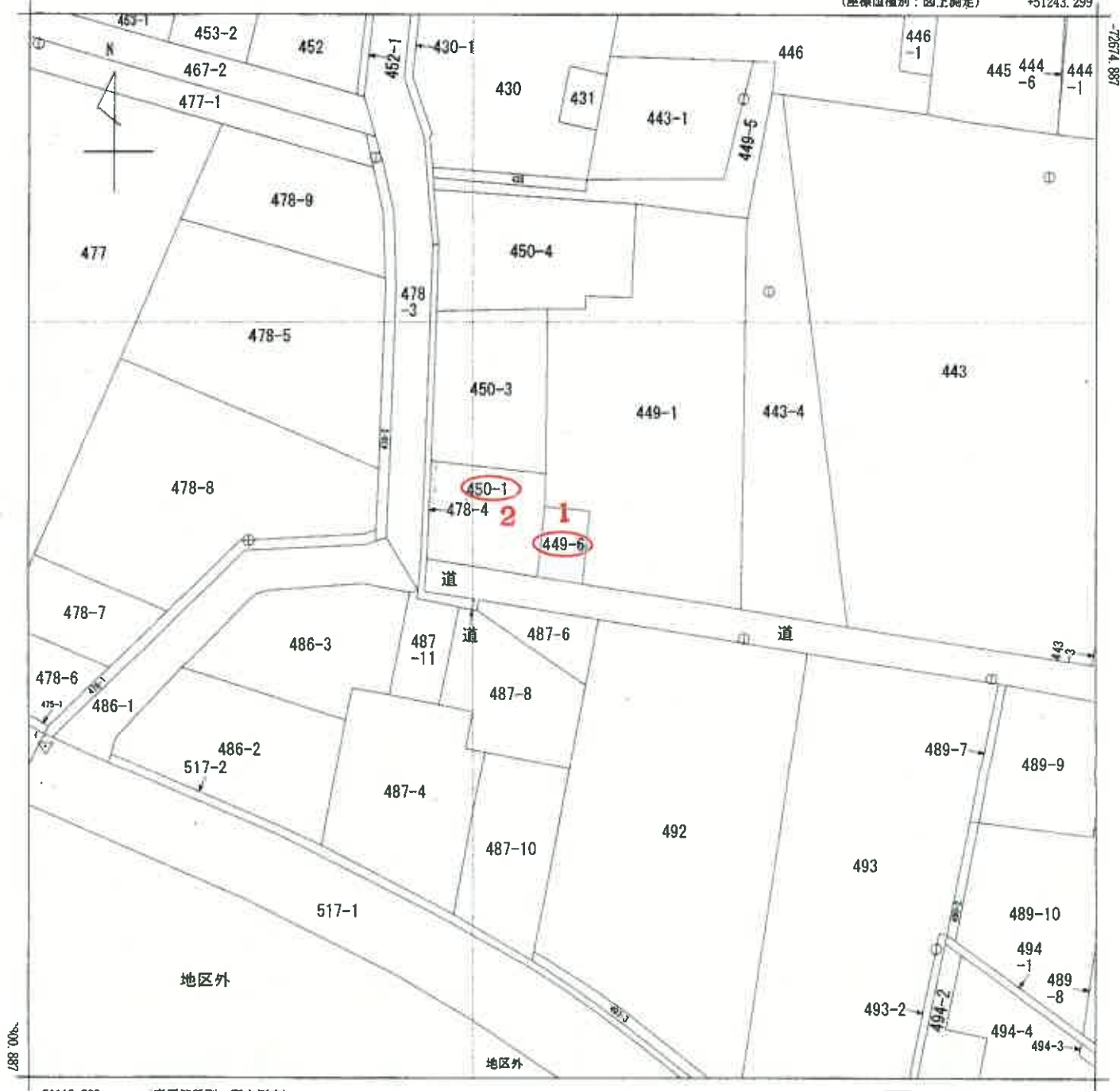
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以上







+51118.299

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
下古志町

請求部	所在	出雲市下古志町字原田				地番	449番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成5年3月			備付年月日(原図)	平成7年9月29日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年12月5日
松江地方方法務局出雲支局
登記官

請求番号：12-1

(1/1)

12

公 図 写

建物図面

H10.2.24

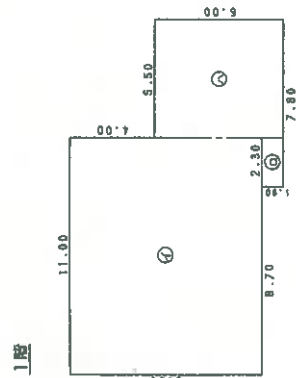
家屋番号	450番1
建物の所在	出雲市下古志町宇原田450番地1.449番地6

各階平面図

1階

①	11.00 × 9.00 =	99.0000
②	2.30 × 1.00 =	2.3000
③	5.50 × 6.00 =	33.0000
計		134.3000

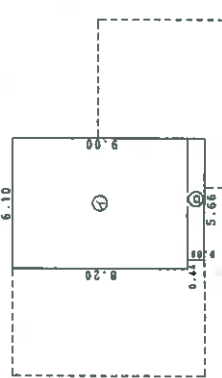
床面積 134.30 m²



2階

①	5.10 × 8.20 =	50.0200
②	5.66 × 0.80 =	4.5280
計		54.5480

床面積 54.54 m²



地図番号 出J'44-3
出J'44-4



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

0023682

建築士

A3版をA4版に縮小 (縮小率約70%)

建物図面写

各階平面図写

(目録第12)