

期間入札の公告

令和 7年 3月14日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武上奈緒

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 5月 8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 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22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 3月14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)
2	2,850,000 2,280,000		570,000	84,913	0
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

2 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友暮ケ尻
地 番 320番12
地 目 宅地
地 積 549.83平方メートル



※※※※

物 件 明 細 書

令和 6年12月10日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

1 不動産の表示

【物件番号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】

Aが占有している。同人は本件所有者会社の元代表者である。同人の占有権原は使用借権と認められる。

同人所有の次の売却対象外未登記建物が本件土地上に存在する。

・未登記建物1

種 類 作業場

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 約60平方メートル

・未登記建物2

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 約80平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号320番12)の登記が存在する。

《 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

2 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友暮ケ尻
地 番 320番12
地 目 宅地
地 積 549.83平方メートル



令和5年(ケ)第 13号
令和5年10月 2日受理
令和5年12月 28日提出

現況調査報告書



(物件2, 3)

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

2 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友暮ケ尻
地 番 320番12
地 目 宅地
地 積 549.83平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業

3 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友暮ケ尻320番地12
家屋 番号 320番12
種 類 居宅・事務所・作業所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 90.74平方メートル

所有者 A



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	島根県大田市久手町刺鹿320番地12 (住居表示 なし)
土地	物件 2
現況地目	■宅地 (物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	■公図 (地図) 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 type="checkbox"/> 土地所有者 ■その他の者 (A) 上記の者が本土地上に次の目的外建物を所有し、占有している ■3枚目「その他の事項」欄のとおり
下記以外の建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	<input type="checkbox"/>
建物	物件 3
種類、構造及び床面積の概略	■滅失して存在しない。 物件3建物は、法務局備置きの平成5年3月3日作成の建物図面 (8枚目) が存する。しかし、現況の物件2土地にこの位置、この形状の建物は存しない。 Bの陳述によると、物件3建物は、A所有の居宅であった。Bも子供の頃から育った家で経緯をよく記憶しており、平成12年頃に、物件3建物を解体し、上記目的外建物を順次建築したとのことである。
執行官保管の仮処分	■ない <input type="checkbox"/> ある [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 type="checkbox"/> 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

目的外建物 1, 2 の概況 (物件 2 土地 関係)		
1	所 在	島根県大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻 3 2 0 番地 1 2
	家 屋 番 号	■ない (未登記)
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約 6 0 m ²
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成 1 2 年頃 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	本件建物は課税上の資料から該当する建物がない (昭和 5 4 年に調査された類似の建物 (A 所有) の登録が残っているが、古い建物で、現況の新しい建物ではない。)。現状では課税の登録から漏れているのではないかとと思われる。破産管財人は調査の結果破産財団の建物とはみていない。とすると、消去法から A の所有と推定される。 以上から所有者 A が空家の状態で占有している。 敷地利用権は無償の使用借である。
2	所 在	島根県大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻 3 2 0 番地 1 2
	家 屋 番 号	■ない (未登記)
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約 8 0 m ²
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成 1 5 年頃 (課税資料による) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	課税上の所有者は A であり、A が空家の状態で占有している。 敷地利用権は無償の使用借である。

(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
<p>■ C (破産管財人)</p> <p>■ B (株式会社大田粘土 企業元代表者)</p>	<p>私は株式会社大田粘土企業（以下「大田粘土」という。）の破産管財人です。本件物件は財団放棄しています。</p> <p>地上建物については、課税資料等から、破産者の所有ではないと考えています。</p> <p>私は大田粘土の元代表者でした。</p> <p>この会社は昭和60年から父のAが個人で営業していたものを、平成15年にAが代表として法人化をし、平成26年から私が代表として引継ぎました。</p> <p>物件2土地には、私たちが住んでいたA所有の居宅兼店舗がありました。しかし、平成12年前後に物件3建物を解体し、目的外建物1, 2を建てました。これらを建築したのは大田粘土だったので、大田粘土の所有と思っていました。しかし、課税上の所有者がAとなっているのなら、Aの所有かもしれません。</p> <p>昭和54年1月9日日付の課税調査資料で、現在の道路側の目的外建物1と類似の形状の建物の図面があるそうですが、目的外建物1の建っている位置は、それまでずっと駐車場で何も建物はありませんでした。私もここで育っていますのでそれは間違いありません。</p> <p>物件2土地を買われた方には、これらの建物も適価でお譲りできればと思います。</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
(4 枚目)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

抵当権設定等の経緯は次のとおりである。

物件2土地、物件3建物は、いずれもAの所有であった平成5年に、島根中央信用金庫がAを債務者として、共同担保の抵当権を設定した。

平成12年頃に物件3建物が取り壊され、目的外建物1、2(所有者A)が建築された(未登記)。

平成15年に物件2土地が大田粘土に売却され、平成16年に国民生活金融公庫が大田粘土を債務者として物件2土地、物件3建物(滅失)に共同担保の抵当権を設定した。

これらの経緯からは、目的外建物1、2は敷地利用権のない建物といえる。

物件2土地には簡易倉庫が2つあるが動産である(写真4)。

物件2土地の東側は木や竹藪等の存する状態となっている(写真6)。

(接道)

物件2土地は幅員約26mの国道に接している

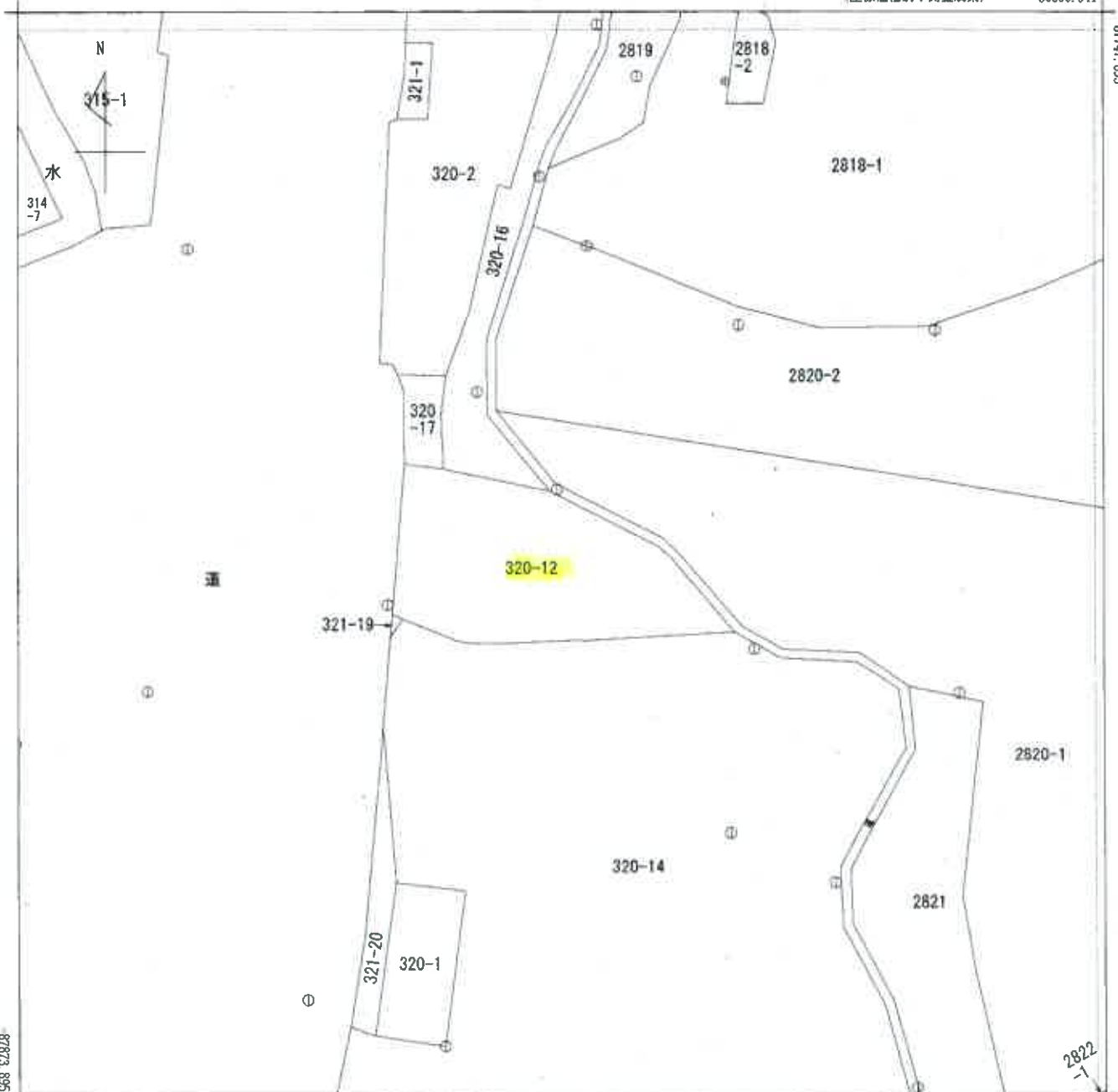
(注釈)

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
R5年10月6日(金) 8:40 ~8:50	松江地方法務局出雲支局(1)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同日 11:20 ~11:40	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R5年10月10日(火) 9:35 ~9:45	携帯	電話(B)
同日 10:50 ~11:00	出雲市塩冶町	面談(C)
R5年10月26日(木) 9:30 ~10:15	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
R5年11月6日(月) 17:00 ~17:05	松江地方法務局出雲支局(2)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
(特記事項)		



+30675.941

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
久手町刺鹿

請求部	所在	大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻				地番	320番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成17年3月			備付年月日(原図)	平成18年7月31日			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

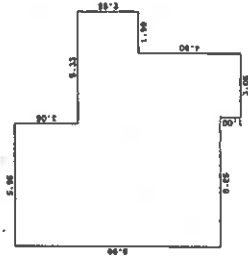
登記年月日：平成5年3月4日

建築物各階平面図

H.S.3.4

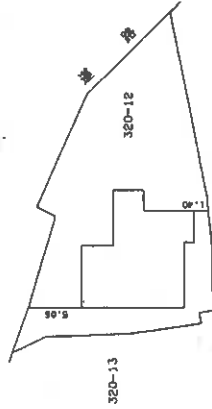
家屋番号	320-12
建物の所在	大田市久手町利鹿字諸友番ケ尻320番地12

地区番号 さ2-7



求積差

3.05 x 5.95	= 18.1475
2.95 x 11.28	= 33.2760
3.90 x 9.30	= 36.2700
1.00 x 3.05	= 3.0500
合計	90.7435
床面積	90.74 ㎡



320-1

各階平面図

(区画別)

申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------

作製者	土地調査士 家屋調査士 [Redacted]	縮尺	1/250
作成日	平成5年3月3日(作製)	0057181	

(日割書12)

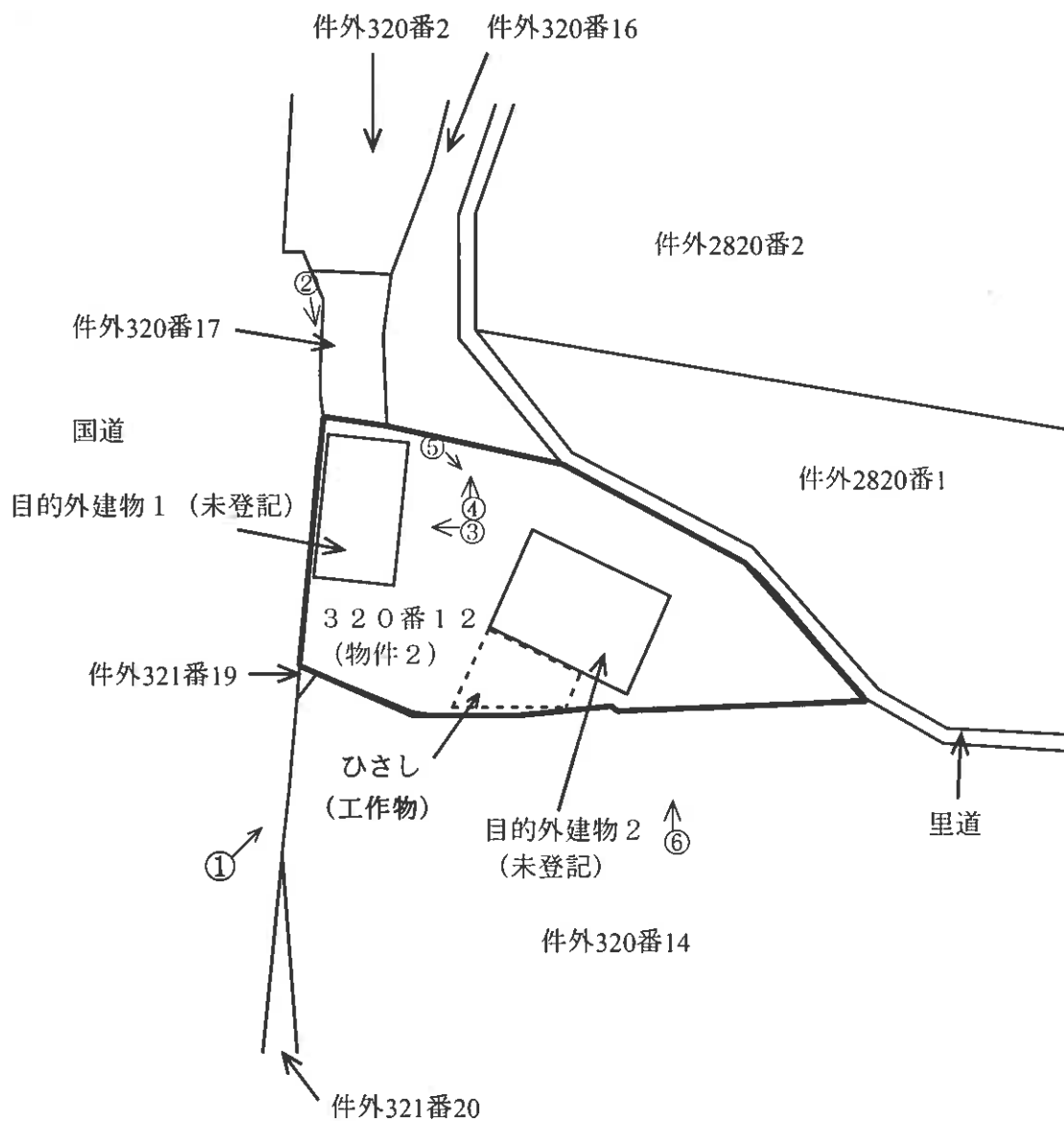
縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図） 物件2土地 （物件3建物は滅失）



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。

縮尺参考：約 1 / 500



○ = 写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3



写真4

簡易倉庫(動産)



写真5



写真6



競売評価 第24001号
令和5年(ケ)第13号-1
令和5年10月26日現地調査
令和6年3月14日評価

松江地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件2, 3)

評価人 不動産鑑定士

清原 至

第1 評価額

物件2(土地)	金 2,850,000円
---------	--------------

物件2の土地価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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																								
2	所在地 番地 目地 積	大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻 320番12 宅地 549.83㎡	同左																								
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻 320番地12 320番12 居宅・事務所・作業所 木造スレート葺平家建 90.74㎡	滅失																								
番号	特記事項																										
2	<p>・ 下記目的外建物(未登記)が存する。</p> <p>○目的外建物1</p> <table border="0"> <tr> <td>所在</td> <td>大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻320番地12</td> </tr> <tr> <td>種類</td> <td>作業場</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>木造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>約60㎡</td> </tr> <tr> <td>所有者</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成12年頃</td> </tr> </table> <p>○目的外建物2</p> <table border="0"> <tr> <td>所在</td> <td>大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻320番地12</td> </tr> <tr> <td>種類</td> <td>倉庫</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>木造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>約80㎡</td> </tr> <tr> <td>所有者</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成15年頃</td> </tr> </table>			所在	大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻320番地12	種類	作業場	構造	木造スレート葺平家建	床面積	約60㎡	所有者	A	建築時期	平成12年頃	所在	大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻320番地12	種類	倉庫	構造	木造スレート葺平家建	床面積	約80㎡	所有者	A	建築時期	平成15年頃
所在	大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻320番地12																										
種類	作業場																										
構造	木造スレート葺平家建																										
床面積	約60㎡																										
所有者	A																										
建築時期	平成12年頃																										
所在	大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻320番地12																										
種類	倉庫																										
構造	木造スレート葺平家建																										
床面積	約80㎡																										
所有者	A																										
建築時期	平成15年頃																										
3	<p>・ 物件3の建物は取り壊され、滅失している。</p>																										

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件2)

位置・交通	JR山陰本線「大田市」駅の北東方・道路距離約1.1km 最寄バス停「諸友」の南方・道路距離約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	事業所、店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域	
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% — 土砂災害警戒区域(急傾斜地・土石流) 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地)
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	549.83㎡ ほぼ台形 間口約18m、奥行平均約30m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西側幅員約26m舗装国道 西側道路面より約0m～1m高 中間画地
土地の利用状況等	目的外建物の敷地として利用されている。 隣地は事業所、山林、畑 発令外建物 あり	
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。	
土壌汚染等	従前の土地利用は、事務所・作業所兼住宅であったと推定される。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。県央保健所で聴取したところ、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とのことである。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 西側道路は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 本件土地を含む周辺土地が、島根県の「土砂災害警戒区域(急傾斜地・土石流)、土砂災害特別警戒区域(急傾斜地)」に指定されている。 大田市教育部石見銀山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。 	

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
2	17,800	1.00	549.83	0.90	8,810,000

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 大田(県)5-3

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
31,700円/㎡	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{175}$	17,800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: 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2の個別的要因

標準的	1.00
相乗積	1.00

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 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、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
2	8,810,000	0.10	使用借権	880,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 土地価格

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
2	8,810,000	-880,000	/	0.60	0.60	2,850,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 目的外建物が存すること、土砂災害特別警戒区域内に存すること等を考量のうえ査定した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [大田(県)5-3]

所 在 : 大田市長久町長久字下川原イ548番3
価 格 : 31,700円/㎡
位 置 : JR山陰本線「大田市」駅1,700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 1422㎡
供給処理施設: 水道
接 面 道 路 : 南25m国道
用途指定等: 非線引都市計画区域
準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要: 沿道サービス施設等が多い国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

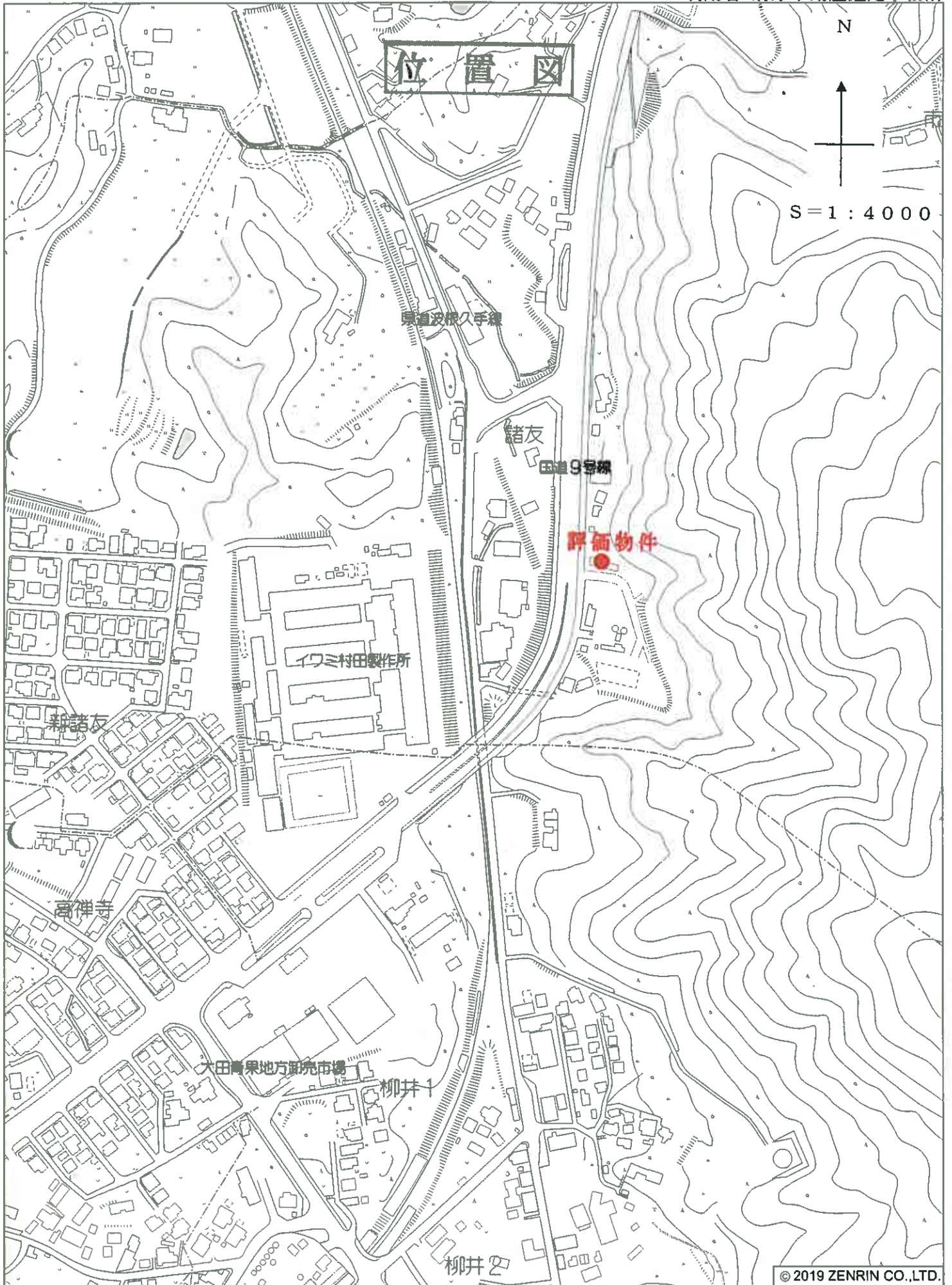
物件2 7,581,605円
課税面積 549.83㎡ (1㎡当り 13,789円)

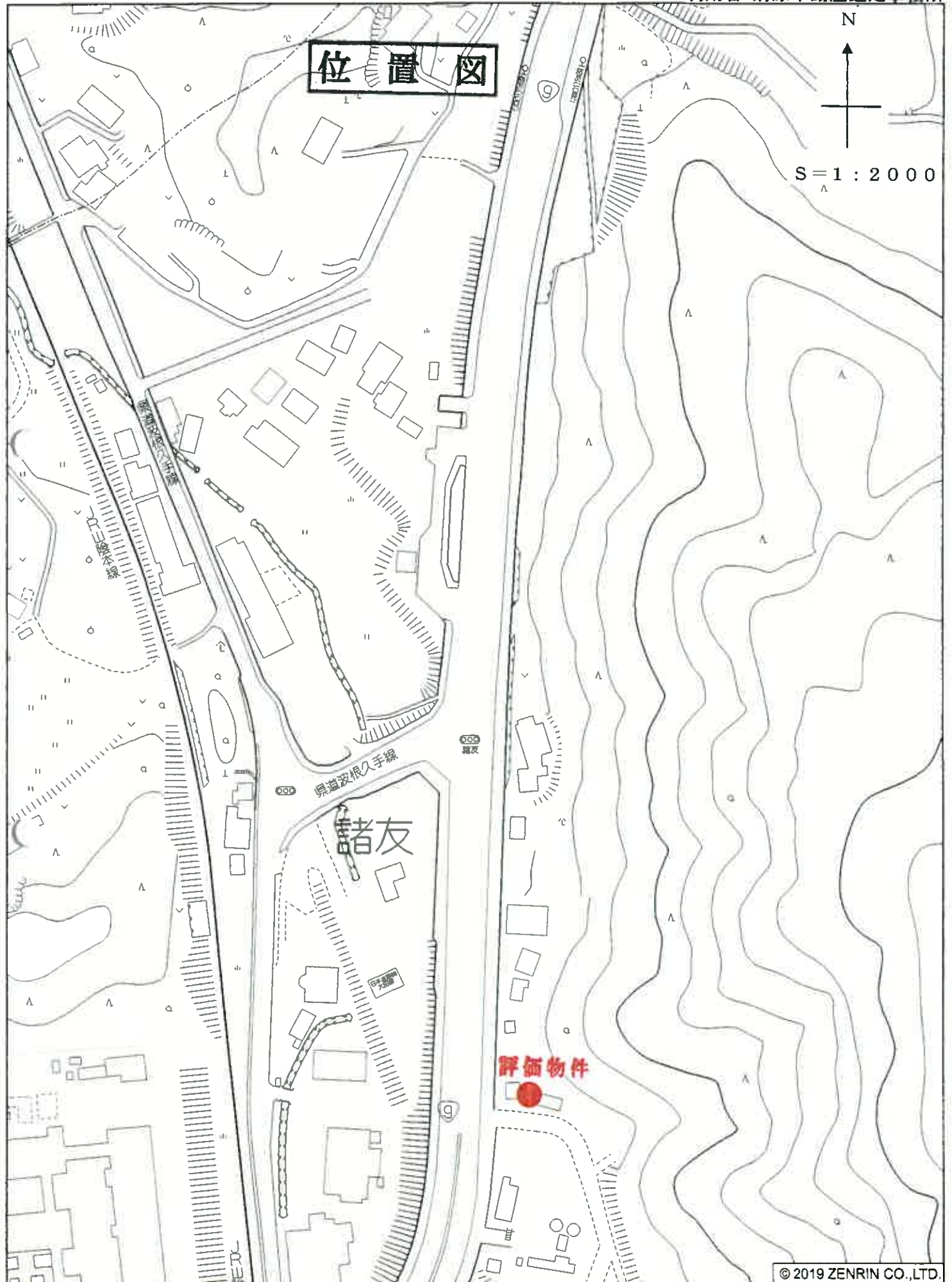
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

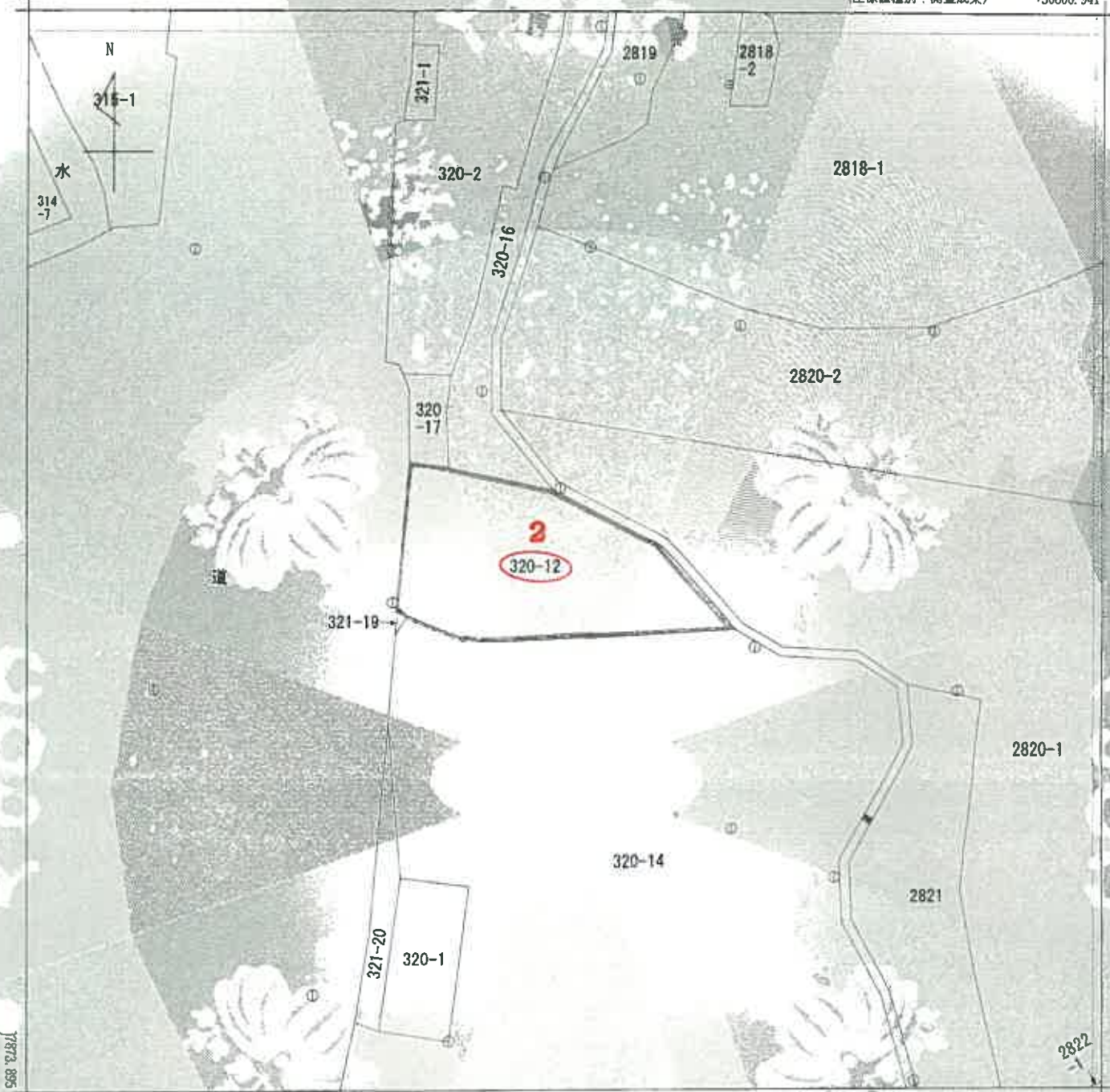
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以上







地番区域見出
久手町刺鹿

請求部	所在	大田市久手町刺鹿字諸友暮ヶ尻		地番	320番12				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系又番号は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成17年3月		備付年月日(原図)	平成18年7月31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。

(松江地方法務局出雲支局管轄)

令和5年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：M20232

(1/1)

公 図 写

登記年月日：平成5年3月4日

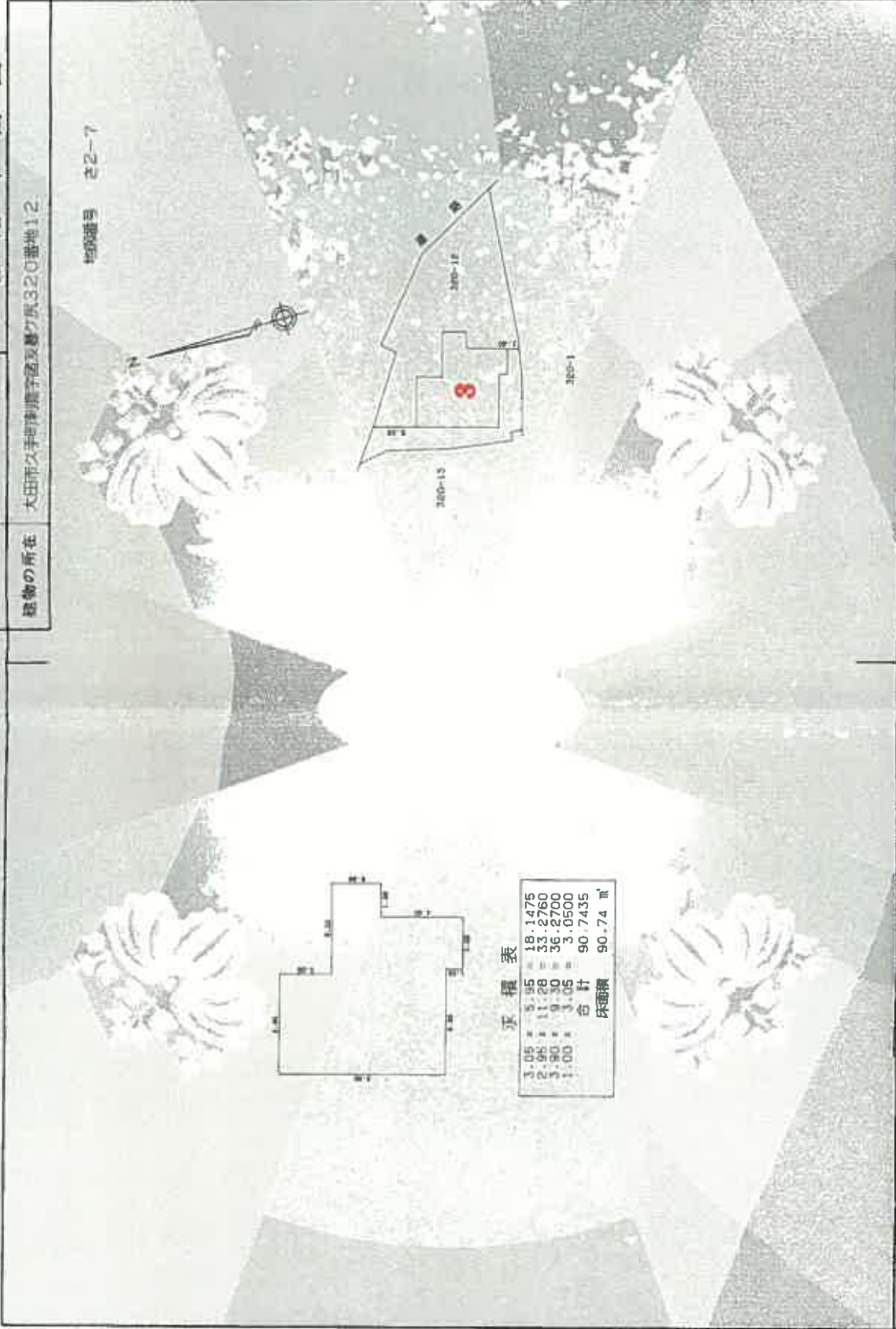
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（松江地方法務局出願支局管轄）
令和5年7月24日 東京法務局中野出張所

各階平面図 建物図面図

H3.3.4

家屋番号	320-12
建物の所在	大田町大字町津守宮及藤ノ尻320番地12

地籍番号 さ2-7



求積表

1.05	13.95	18.1475
2.00	11.28	33.2760
3.80	9.30	35.2700
1.00	3.05	3.0500
合計		90.7435
床面積		90.74 ㎡

製作者

縮尺 1/250

0057181

申請人

縮尺 1/500

各階平面図写

建物図面写

地図整理番号：M20234

A3版をA4版に縮小（縮小率約70%）