

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 8 日 午後 1 時 10 分 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 9 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 8 月 8 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

4 所 在 大田市久手町刺鹿字沖代
地 番 1896番
地 目 雑種地
地 積 1533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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件債務者が占有している。同社の元代表者は本件所有者である。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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

4 所 在 大田市久手町刺鹿字沖代
地 番 1896 番
地 目 雑種地
地 積 1533 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4)

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

4	所 在	大田市久手町刺鹿字沖代
	地 番	1 8 9 6 番
	地 目	雑種地
	地 積	1 5 3 3 平方メートル



(土地用)

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1904番地2の隣（住居表示 ☐ あり ☒ なし）
土 地	物件 4
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 4 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 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	☒ その他の者（株式会社大田粘土企業） ☒ 上記の者が本土地上に、太陽光発電パネル設備（520kw）及び2つの倉庫、電柱等を設置して、土地を占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 年 月 日
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）
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
（ 2 枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 土地 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者株式会社大田粘土企業 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■太陽光発電パネル設備用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■占有者法人元代表者B (占有者) ☐)の陳述/□提示文書 ()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年頃	
最初の 契約等	契約日	同上	
	期間	同上から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	同上から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 A ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 株式会社大田粘土企業 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		土地所有者Aは占有者法人の元代表者という関係性があり、無償の使用借である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 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
■ C (破産管財人) ■ B (株式会社大田粘土 企業元代表者)	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。 私は大田粘土の元代表者でした。 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。 物件4土地上の太陽光発電施設は、10年くらい前に大田粘土が設置しました。2つの倉庫、本件土地の東角の電柱もそうです。電柱は敷地から送電するためのものです。 敷地利用権は所有者の父のAが代表者でしたので、口頭による無償の使用借です。520kwの施設で、当時は年230万円前後の収入がありました。しかし、売電価格も下がり、中電との契約は解除されたそうなので、これから契約しても安い売電価格の契約しかできないと思います。 この太陽光パネルの処分費は60～70万円かかると聞いています。解体費用はわかりません。大田粘土は破産し、もはや解体撤去はできません。物件4土地を買われた方には、できれば土地上のこれら設備も安価でお譲りできればと思いますが、会社が清算会社のため代表者がいない状態なのでどう手続きをしてよいかわかりません。 本件土地は残土で埋め立てたもので、廃棄物などは埋まっています。

執行官の意見
(占有等) 前述の通りである。 (物件) 倉庫1は工作物で土地の定着物、倉庫2は動産である。 電柱は土地の定着物である。 (接道) 物件4土地は幅員約11mの国道に接している。 また、物件4土地は島根県の耕作道（1895番土地、公衆用道路、幅員約3m）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

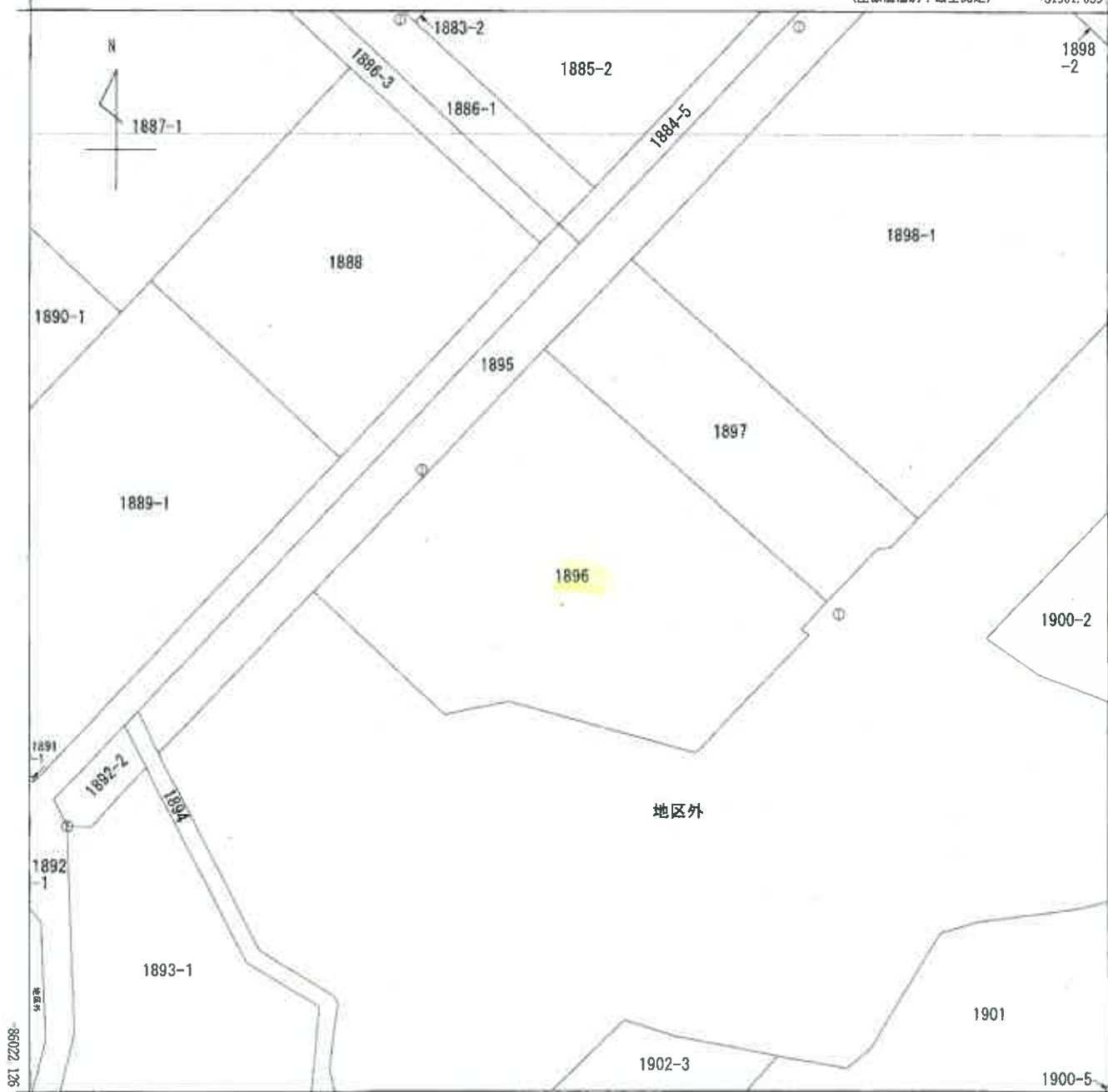
(調査経過用)

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) 8:50 ～9:00	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
同 日 10:25 ～10:55	物件所在地	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R5年10月10日(火) 11:00 ～11:05	出雲市塩冶町	面談(C)
R5年10月13日(金) 10:50 ～11:00	執行官室	電話(B)
(特記事項)		

(座標値種別：図上測定)

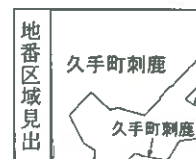
+31901.039

-8896.125



+31776.039

(座標値種別：図上測定)



A 久手町刺鹿

請求部	所在	大田市久手町刺鹿字沖代					地番	1896番			
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)国調法19-S指定	種類	土地改良所在図		
作成年月日	昭和59年1月				備付年月日(原図)	平成2年9月14日			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：2-1
(1/1)

(6枚目)

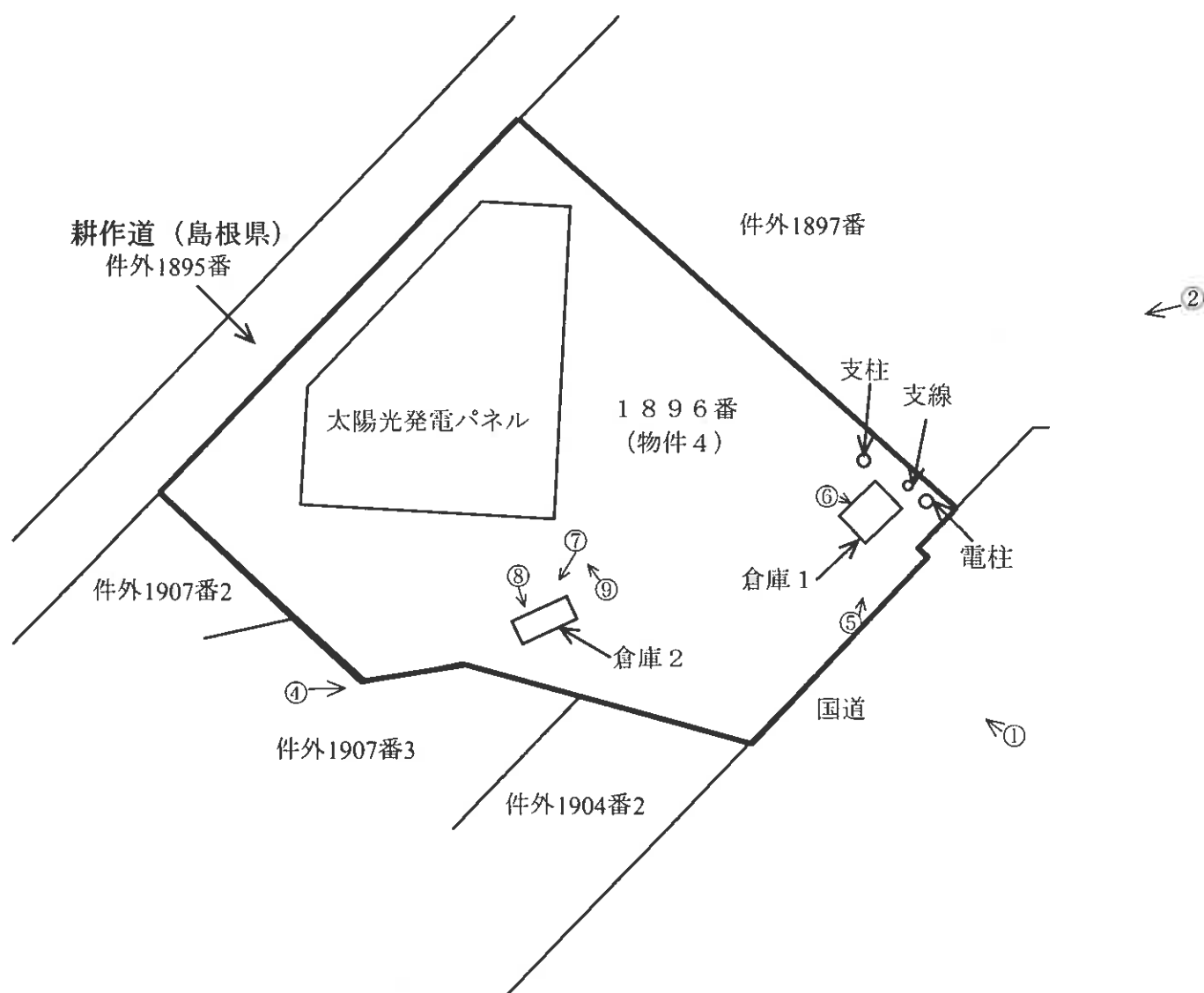
公用

土地位置関係図（見取図） 物件4土地

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



写真5



写真6

倉庫1の内部



写真7



写真8

倉庫2の内部



写真9



競売評価 第24002号
令和5年(ケ)第13号-2
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4)

評価人 不動産鑑定士

清原 至

第1 評価額

物件4(土地)	金 11,240,000円
---------	---------------

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
4	所在地 在番 地目 地積	大田市久手町刺鹿字沖代 1896番 雑種地 1533㎡	同 左
番号	特記事項		
	なし		

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4)

位置・交通	JR山陰本線「久手」駅の南東方・道路距離約1.7km 最寄バス停「涼見」の北方・道路距離約20m (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	1533㎡ ほぼ台形 間口約23.5m、奥行平均約45m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南東側幅員約11m舗装国道 北西側幅員約3m未舗装耕作道 南東側道路面に等高 北西側道路面より約1.5m高 二方路地
土地の利用状況等	太陽光発電パネル設備用地として利用されている。 隣地は事務所、店舗、田 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道：なし 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	従前の土地利用は田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	・ 南東側道路は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。北西側道路は、建築基準法上の道路には該当しない。 ・ 太陽光発電パネル設備が地上に設置されている。 ・ 電柱、支柱、支線が設置されている。 ・ 倉庫1が存するが、簡易な工作物であり、市場価値はない。 ・ 倉庫2(動産)が存する。 ・ 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

物件4の評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
4	14,000	0.97	1,533	1.00	0.90	0.60	11,240,000

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 島根大田-2

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
13,800円/㎡	$\frac{97.6}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{94}$	14,000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: + 0.02 (南東道路+2)

◇ 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4の個別的要因

二方路地	1.00
上水道なし	0.97
相乗積	0.97

ウ 地積: 登記数量による。

エ 占有減価修正: 必要なし

オ 市場性修正: 特殊用途物件(太陽光発電パネル設備用地)であることから需要者が限定され市場性が劣ること、撤去する場合には相当の費用負担が見込まれること等を考量のうえ査定した。

カ 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 地価公示価格 [島根大田－2]

所 在 : 大田市久手町波根西字久手2111番
価 格 : 13,800円/㎡
位 置 : JR山陰本線「久手」駅500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 274㎡
供給処理施設: 水道
接 面 道 路 : 南東4.3m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

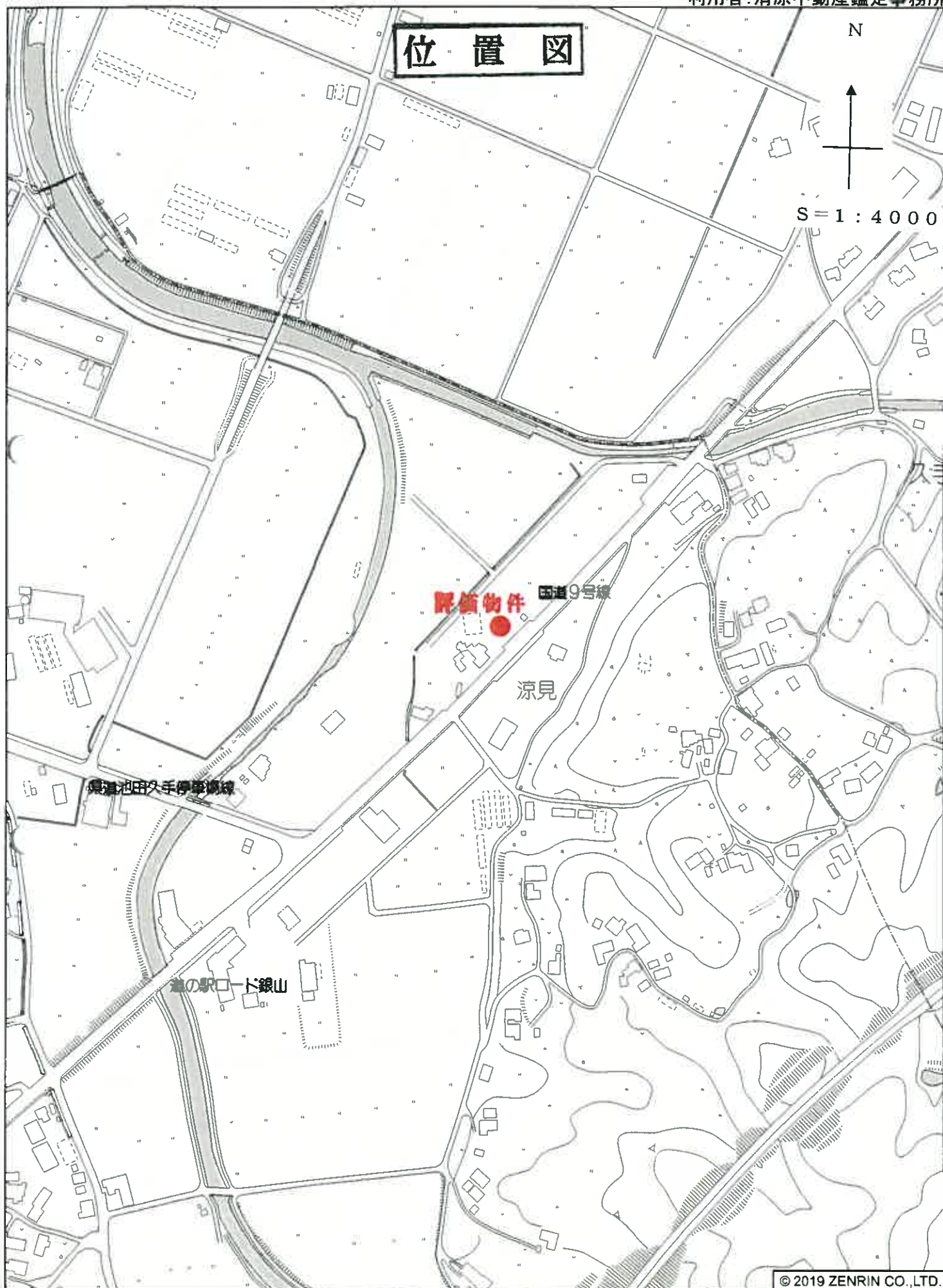
物件4 16,694,370円
課税面積 1,533.00㎡ (1㎡当り 10,890円)

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。

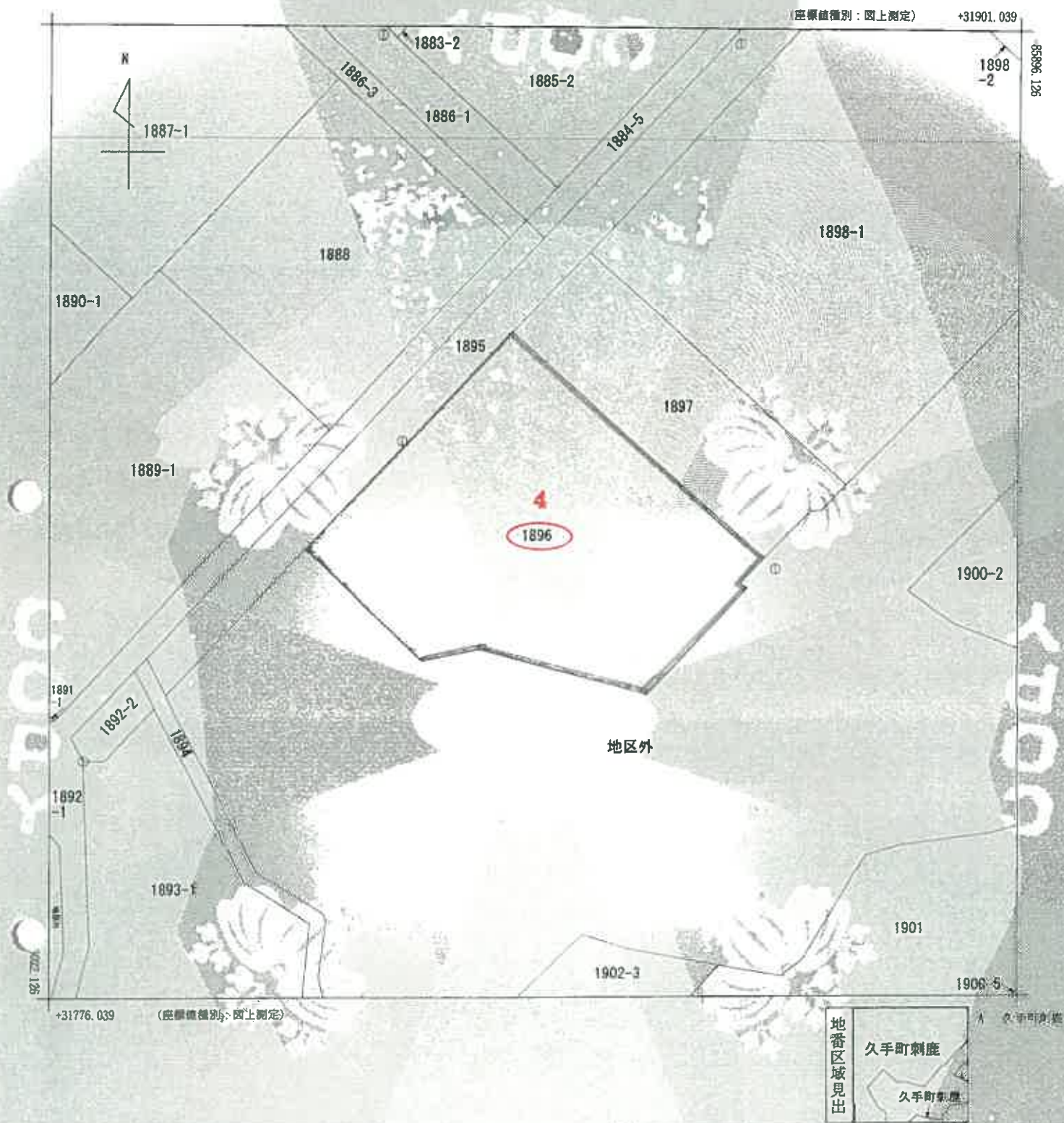
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以上







請求部	所在	大田市久手町刺鹿字沖代				地番	1896番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和59年1月				備付年月日(原図)	平成2年9月14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。

(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

記官

地図整理番号：M20233

(1/1)

公 図 写