

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 12 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 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 14 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 10 月 31 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 10 月 15 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 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 9 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 610, 000 2, 088, 000	一括	522, 000	37, 703	5, 036
1	780, 000				
2	1, 830, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大田市久手町刺鹿字西川東
地 番 2705番1
地 目 宅地
地 積 117.78平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大田市久手町刺鹿字西川東2705番地1
家屋 番号 2705番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.31平方メートル
2階 36.39平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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, 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1, 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】

本件所有者B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。



物 件 目 録

1 所 在 大田市久手町刺鹿字西川東
地 番 2705番1
地 目 宅地
地 積 117.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 大田市久手町刺鹿字西川東2705番地1
家屋 番号 2705番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.31平方メートル
2階 36.39平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第 26号
令和6年10月11日受理
令和6年12月 3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 大田市久手町刺鹿字西川東
地 番 2705 番 1
地 目 宅地
地 積 117.78 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大田市久手町刺鹿字西川東 2705 番地 1
家屋 番号 2705 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 62.31 平方メートル
2 階 36.39 平方メートル

所有者 B



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	大田市久手町刺鹿2705番地1 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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	☒ 土地所有者(A)が、下記建物に居住し、占有している。 ☒ 建物所有者(B)が、本件土地上に下記建物を所有し、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 2		
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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	☒ 建物所有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 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 1土地 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (B) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (土地所有者)、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24年 7月20日	
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	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ 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			
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
☒ A (土地所有者) ☒ B (建物所有者)	本件建物に夫婦で住んでおり、建物の敷地利用権は、夫婦です で、無償の使用借です。 本件建物は平成30年の大田地震があったとき、建物の外壁や目地 にひびが入りました(写真4, 5, 6)。市役所の方が来て、罹災証 明をもらい、小規模損壊として、3万円の給付を受けました。 玄関の窓のサッシの上から、風が強い雨の日には水が漏れてきます (写真8)。 玄関の横に今は使っていませんが、井戸があります(写真2)。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

前述の通りである。

(接道)

本件土地は幅員約6.6mの市道に接している。

(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。

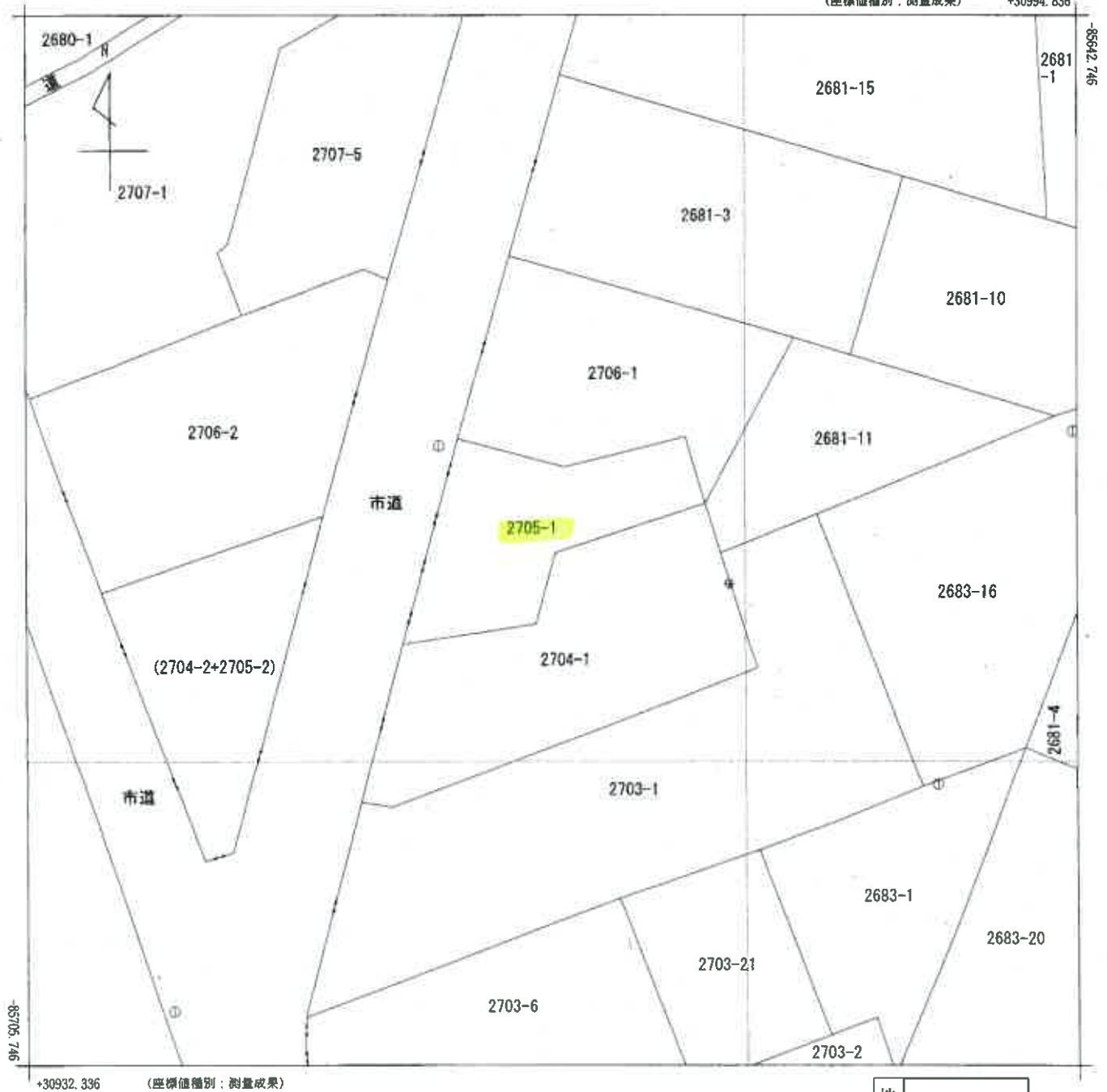
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10月15日(火) 15:25 ～15:35	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 16:20 ～16:30	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
R6年10月17日(木) 8:40 ～8:50	執行官室	電話(A)
R6年11月21日(木) 9:50 ～10:20	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)		

(座標値種別：測量成果)

+30994.836



+30932.336

(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西川東				地番	2705番1			
出力縮	1/250	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26年3月			備付年月日(原図)	平成28年12月1日			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

平成13年8月3日登記

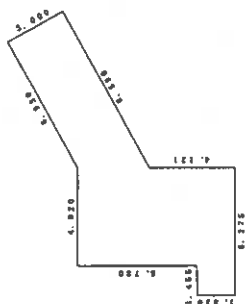
建 筑 物 面 积 平 面 图

圖面階各

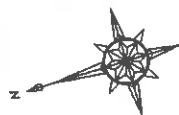
家屋番号 2705番1

大田市久手町刺鹿字西川東2705番地1

暗



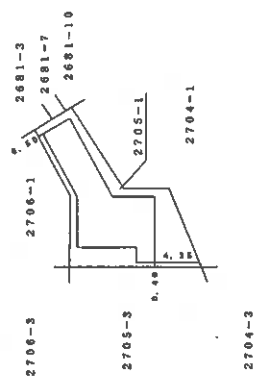
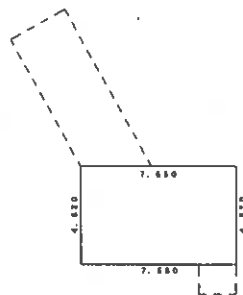
地圖編號 乙2-47



求積法

(8.590 + 6.930) × 3.000/2 =	23.280000
7.550 × 4.820	= 36.391000
1.820 × 1.455	= 2.646100
合計	62.319100
床面積	62.31㎡

2階



縮小約70%
(A3→A4に縮小)

表
續
表

4. $820 \times 7.550 =$	36.391000
床面積	36.39m ²

(日期第12)

作者

土地調查士
● 昭和8年8月2日作製)

$$\frac{\text{縮尺}}{1} \quad \frac{250}{1}$$

0058049

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

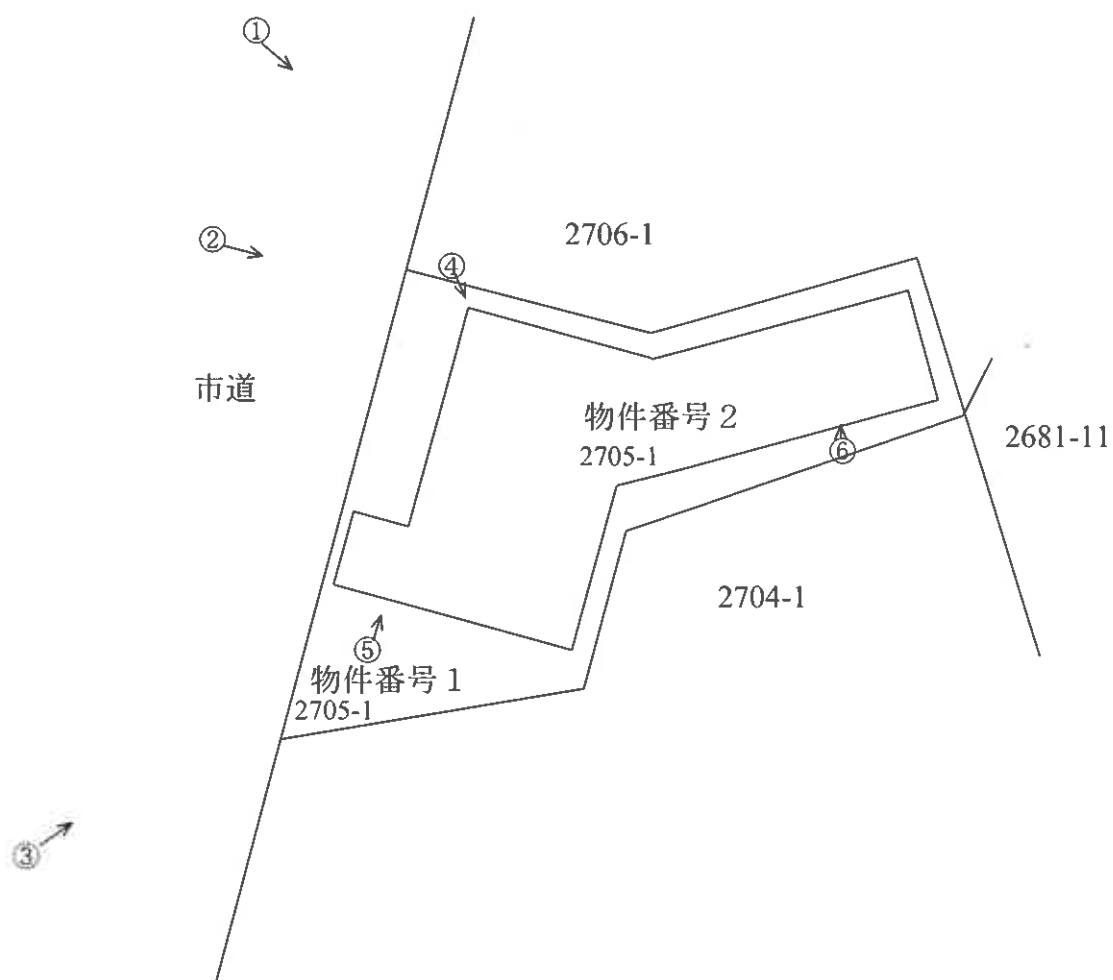
3000

(8枚目)

請求番号：2-2

土地建物位置関係図（見取図）

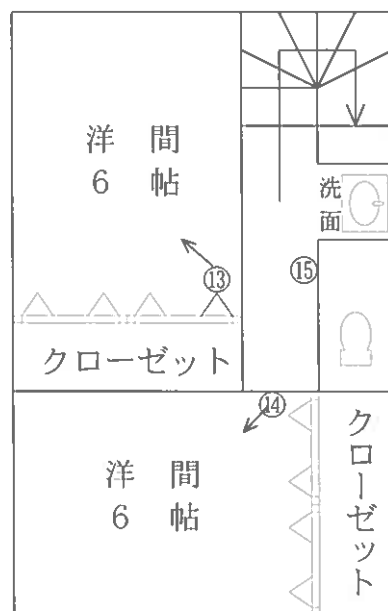
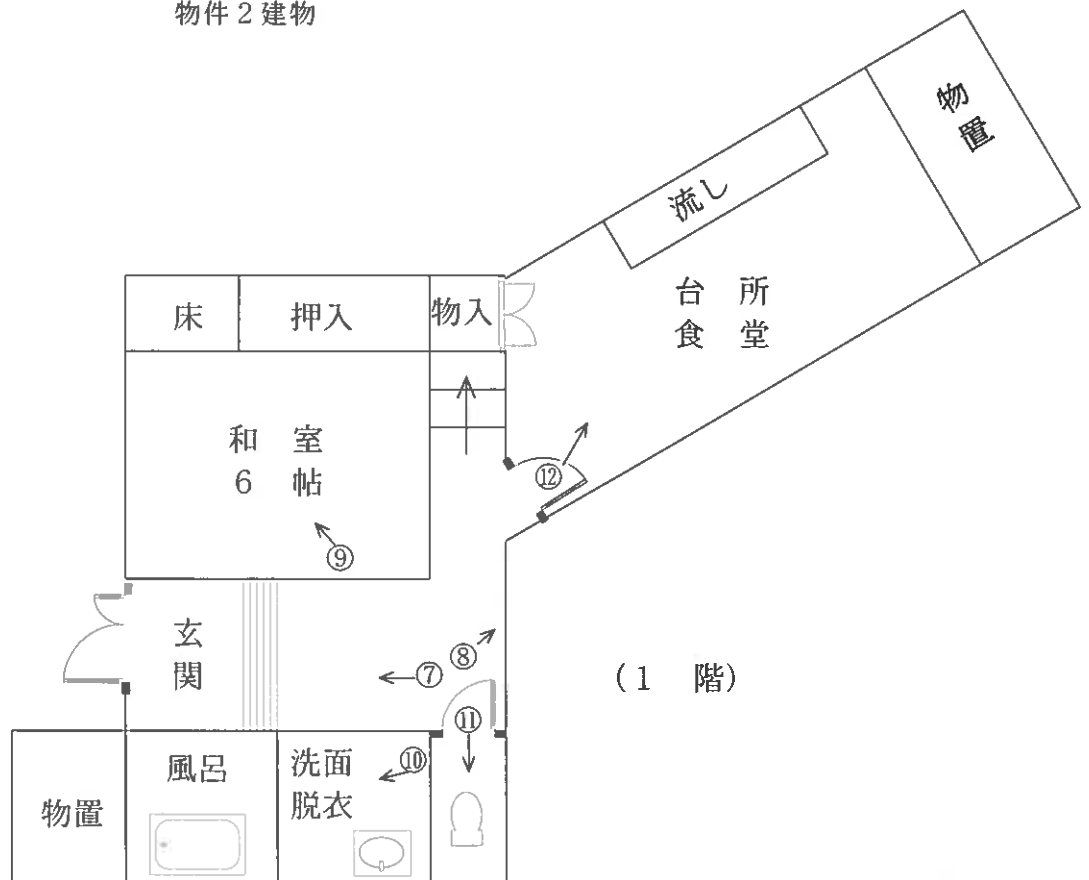
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。



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 2 建物



○=写真番号, 撮影位置

写真1



写真2

コンクリートの下に井戸
がある(矢印部分)



写真3



写真4

地震によるひび割れ



写真5

地震によるひび割れ



写真6

地震により目地部分は概ねひび割れがみられる。



写真7

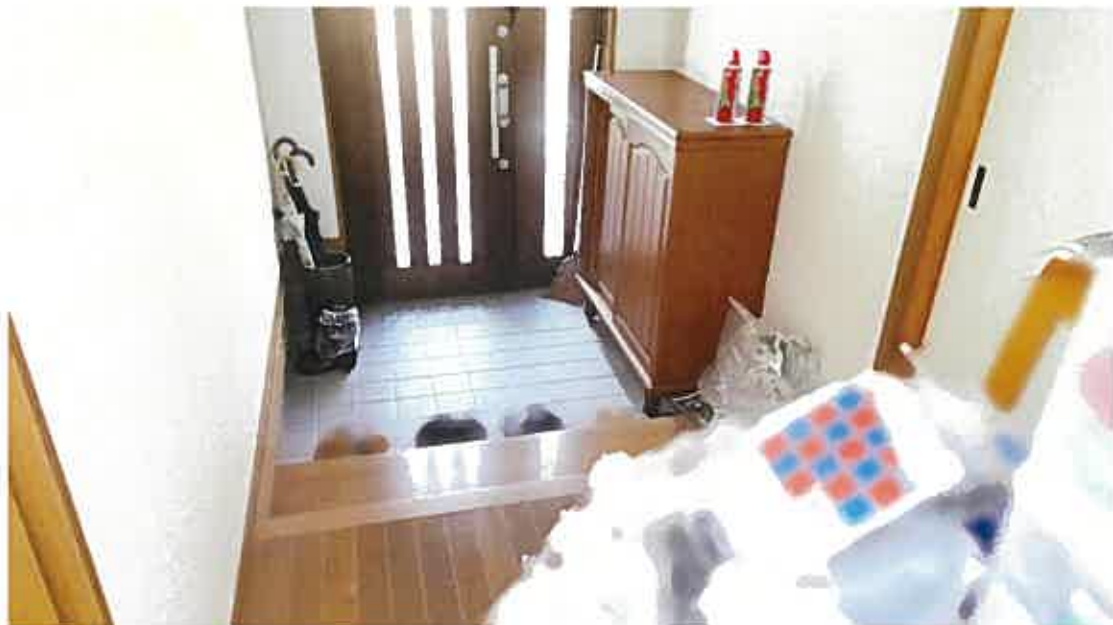


写真8

強風の雨が降ると、ここから雨が入り込む(矢印部分)。



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



令和6年12月25日
鑑第1241207号
令和6年(ケ)第26号
令和6年11月21日現地調査
令和6年12月19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

大野 豪俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金780,000円
物件2(建物)	金1,830,000円

- ① 一括価格は、物件1と物件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合計価格である。
- 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出来ないこと、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 地 地 地 積	大田市久手町刺鹿字西川東 2705番1 宅地 117.78㎡	左記に同じ
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大田市久手町刺鹿字西川東2705番地1 2705番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.31㎡ 2階 36.39㎡	左記に同じ
番号	特記事項		
1・2	特記事項なし		

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	JR山陰本線「久手」駅の南西方約300m・道路距離	
付 近 の 状 況	大田市久手地区の中心部にあって、戸建住宅が建ち並ぶ地域である。 標準的使用は、100㎡から250㎡程度の戸建住宅地である。	
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 その他規制等	非線引都市計画区域内 近隣商業地域 80% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地積 形状 間口 奥行 地勢 その他	物件1 117.78㎡ 不整形画地 約 13 m 約 7～16 m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西方 幅員約6.6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) 等高接面 中間画地
土地の利用状況等	物件1土地は、後記物件2建物の敷地等として利用されている。 隣地は、戸建住宅地等である。 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	※1 物件1土地は、長期間に亘り戸建住宅等の敷地として利用されており、過去にも有害物質使用特定施設に該当する建物の敷地として利用されていた経緯は確認できなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと考えられるが、汚染の有無についての厳密な判断については、専門調査機関による土壤汚染調査を行う必要がある。 ※2 大田市教育部石見銀山課での聞き取り調査により、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認した。	

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) 平成13年7月19日 新築 経過年数 約23年 経済的残存耐用年数 12年程度 増築時期(登記) なし
仕 様	構 造 : 登記に同じ 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディングボード吹付タイル等 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り、竿縁天井等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 特になし その他 : なし
床面積(現況)	1階 62.31㎡ 2階 36.39㎡ 延 98.70㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の添付図面の通り
品 等	普通程度
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り
特記事項	※ 使用資材は普通程度であるが、維持管理の状態にやや劣るため、経年以上の減価が生じている。 また、外壁を中心に平成30年の島根県西部地震時の震災被害による亀裂が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地等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	13,300	0.92	117.78	1.00	1,441,000円

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価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、標準価格を査定した。

地価公示 島根大田-2

<物件1>

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格 $a \times b \times c \times d \div e$
13,400円/㎡	$\frac{97.3}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{96}$	13,300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: + 2 (方位 + 2 %)

◇地域格差: 街路条件、交通接近条件、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対象物件の個別的要因

<物件1>

形状	0.92
相乗積	0.92

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 周辺環境との適合状況、建物老朽化の程度などを総合的に勘案して判定した。

② 物件2(建物)

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	163,000	98.70	0.181	2,912,000

ウ 現価率:

<物件2>

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
23 年	12 年	35 年

残価率	観察減価
3 %	50 %

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)＝ 0.181

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ	建物帰属割合 ウ	敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,441,000	10% 敷地占有利益	100% 物件2	144,000

イ 敷地利用権割合： 法定地上権が成立しないものと判断し、占有利益を考慮した敷地利用権割合として10%を採用した。

ウ 建物帰属割合： 建物の配置状況等から、物件2の敷地として利用されている部分の割合を上記の通り判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 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	1,441,000	- 144,000	1.00	1.00	0.60	780,000
2	2,912,000	+ 144,000	1.00	1.00	0.60	1,830,000
一括価格(合計)						2,610,000

ウ 占有減価： 必要なし

エ 市場性修正率： 修正の必要性なしと判断した。

オ 競売市場修正率： 「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・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(宅地)

価 格:13,400円/㎡

位 置:JR山陰本線「久手」駅から道路距離約500mに位置する

価格時点:令和6年1月1日

地 積:274㎡

供給処理施設: 水道

接面街路:南東方4.3m市道に接面

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6年度)

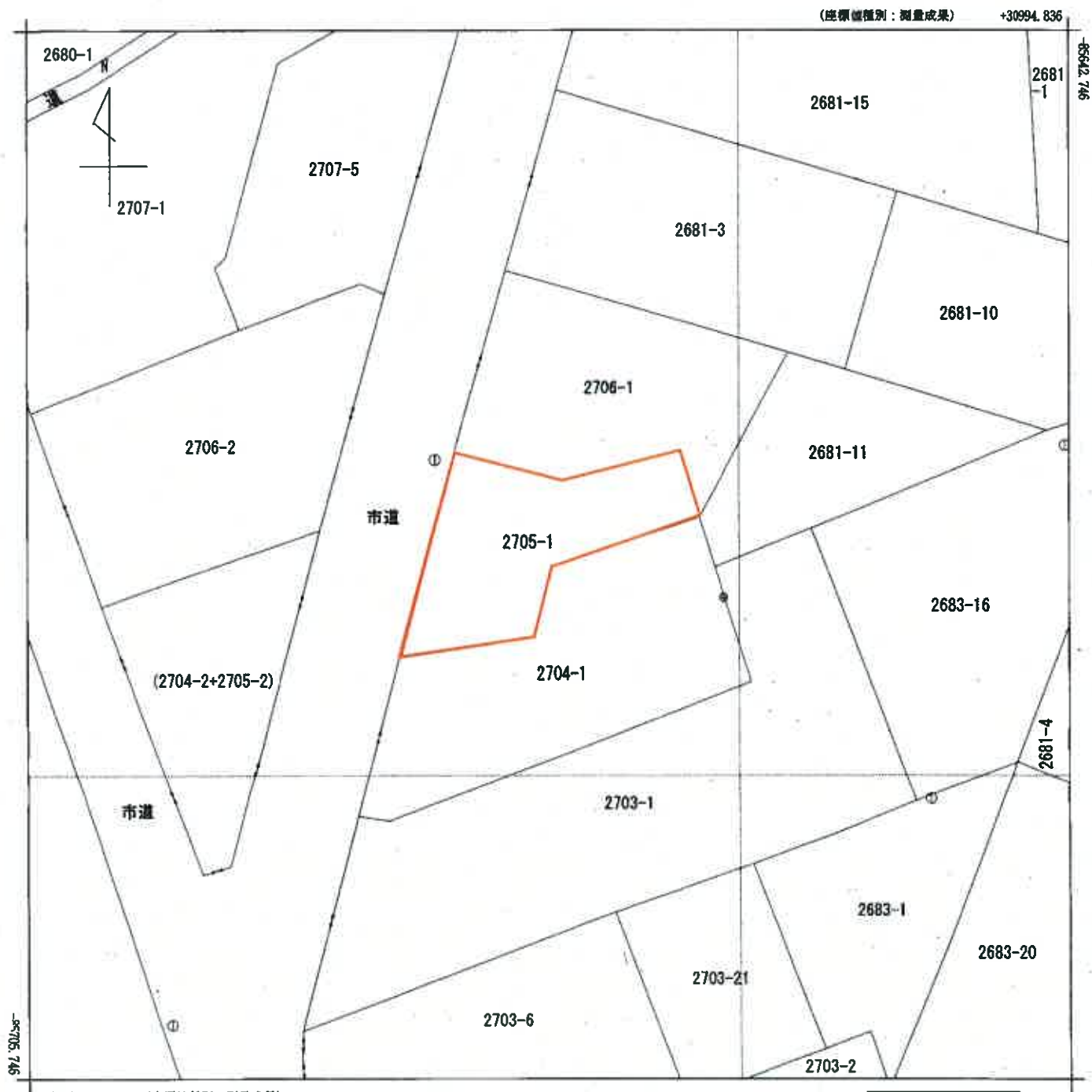
物件1	973,451 円	(1㎡当たり	8,265 円)
	課税面積	117.78 ㎡	
物件2	2,194,286 円	(1㎡当たり	22,232 円)
	課税面積	98.70 ㎡	

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 附属資料の表示

- 1 受命物件の付近地図〔国土地理院ウェブサイト(電子国土web)の地図〕
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面(法務局備付)





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西川東				地 番	2705番1			
出力縮	1/250	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26年3月				補付年月日(原図)	平成28年12月1日		補事記項		

A3からA4相当に縮小複写(縮小率約70%)

平成13年8月3日登記

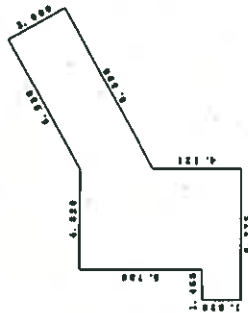
建物図面

各階平面図

家屋番号 2705番1

建物の所在 大田市久手町刺蔵字西川東2705番地1

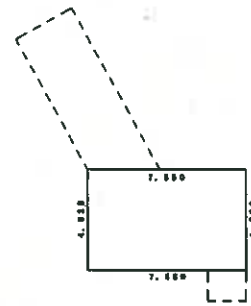
1 階



求積表

(	8.590	+	6.920	)	x	3.000/2	=	23.280000
	7.550	x	4.820			=		36.391000
	1.820	x	1.455			=		2.646100
	合計							62.319100
	床面積							62.31㎡

2 階



求積表

4.820	x	7.550	=	36.391000
床面積				36.39㎡

作製者

(口頭集計)

縮尺 1/250

0058049

申請人

2705番1

縮尺

1/500

(本図集)

建物図面

△3から△4相当に縮小複写(縮小率約70%)

これは法務局備付の図面に記録されている内容の写しである。
現状については、「現況調査報告書」の土地建物位置関係図を参照のこと。