

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 飛 陽 介

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大田市久手町波根西 |
| | 地 番 | 899番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 378.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市久手町波根西899番地7 |
| | 家屋 番号 | 899番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.44平方メートル
2階 52.38平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

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 | 大田市久手町波根西 |
| | 地 番 | 8 9 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 8 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市久手町波根西 8 9 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 9 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 4 4 平方メートル
2 階 5 2 . 3 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第 2号
令和7年 3月 5日受理
令和7年 4月16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 | 大田市久手町波根西 |
| | 地 番 | 8 9 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 8 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市久手町波根西 8 9 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 9 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 4 4 平方メートル
2 階 5 2 . 3 8 平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	大田市久手町波根西899番地7 (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) ☐ 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 ☐ 「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(A) ☐ 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 ☐ 「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)

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)	本件建物に家族と住んでいます。 本件建物に特に不具合はありません。 競売で売却されれば退去します。荷物は一部残ると思いますが、所有権は放棄するつもりですので、買受人の方に適宜使っていただくか、処分していただけたらと思います。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

南側の敷地はアスファルト舗装されている。

本件建物は外観をログハウスに真似て造られているもので、その他壁等は通常の住宅の仕様である。外装は経年なみの劣化もみられるが、内装は比較的きれいな状態であった。

(接道)

本件土地は、幅員約3.3mの市道に接している。

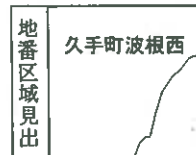
(注釈)

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
R7年3月12日(水) 9:30 ～9:50	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 11:50 ～12:00	携帯	電話(A)
同 日 16:40 ～16:55	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
R7年4月3日(木) 14:50 ～15:25	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)		



請 求 部 分	所 在					大田市久手町波根西		地 番	899番7		
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 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成20年3月					備 付 年 月 日 (原図)	平成23年7月4日			補 記 事 項	

公用

登記年月日：平成16年9月29日

各階平面図

建物図面

家屋番号 899番7

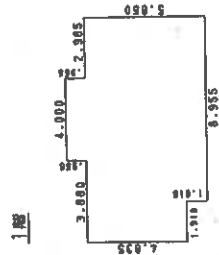
建物の所在 大田市久手町波根西字上ヶ899番地7

平成 16 年 9 月 29 日

登記(処理)

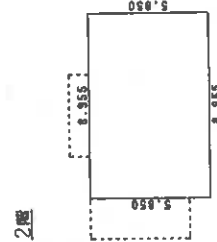
地図番号 は1-10

交差線
 $1.910 \times 4.835 = 9.234850$
 $8.955 \times 5.850 = 52.386750$
 $4.000 \times 0.955 = 3.820000$
 計 65.441600

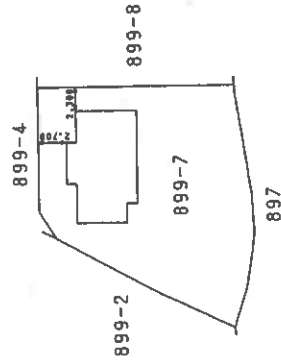
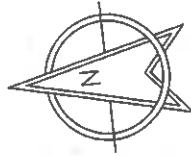


床面積 65.44㎡

交差線
 $8.955 \times 5.850 = 52.386750$



床面積 52.38㎡



(北側上)

(日 12月 12)

作製者 土地調査士 家屋

平成16年9月28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

外1名

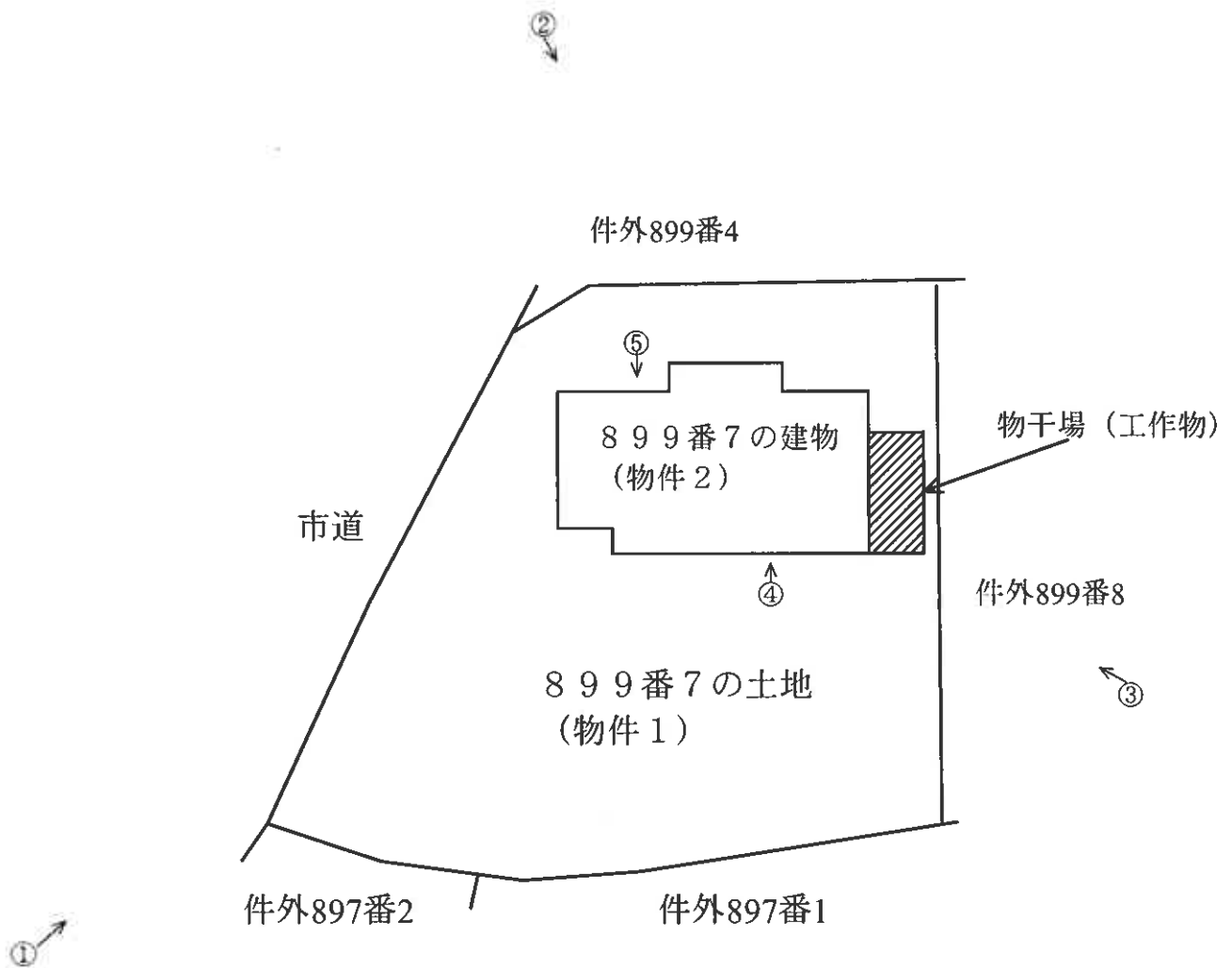
縮尺 1/500

0062382

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。

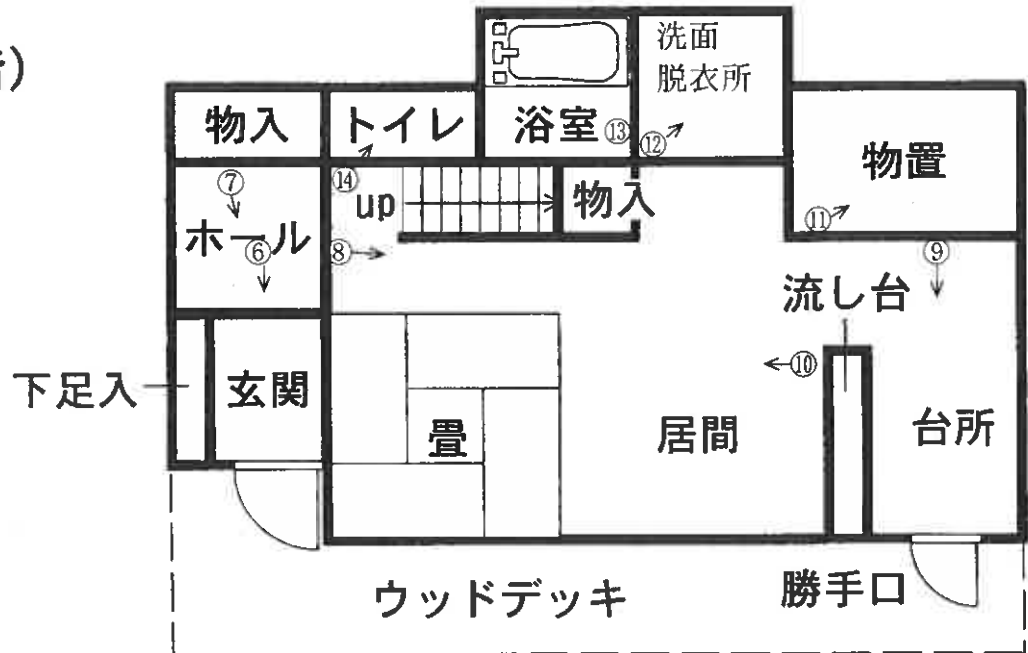


建 物 間 取 図(見取図)

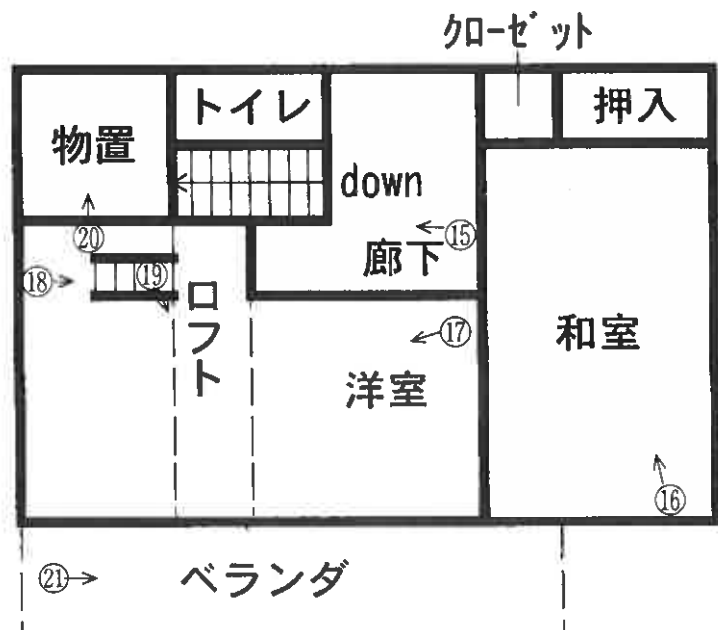
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

物件 2

(1 階)



(2 階)



○=写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3



写真4

経年劣化部分



写真5

経年劣化部分



写真6



写真7

玄関上部の吹き抜け



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

ロフト



写真19

ロフト



写真20

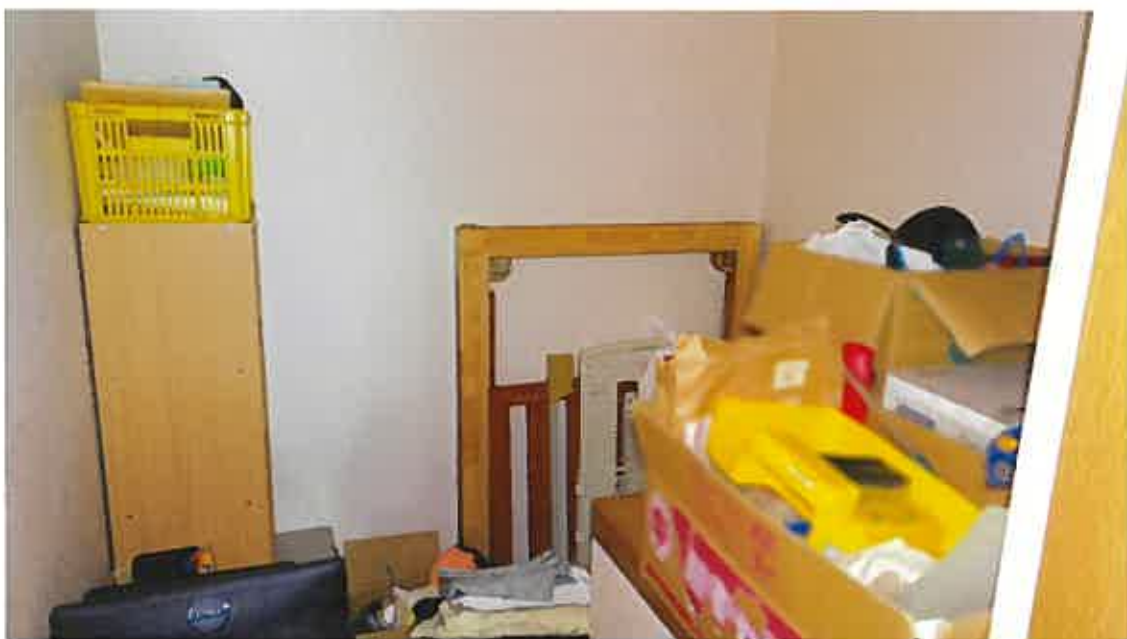


写真21

ベランダ



競売評価 第25002号
令和7年(ケ)第2号
令和7年4月3日現地調査
令和7年4月22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 3,600,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 710,000円
物件2(建物)	金 2,890,000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	大田市久手町波根西 899番7 宅地 378.02㎡	同 左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大田市久手町波根西899番地7 899番7 居宅 木造スレート葺2階建 1階 65.44㎡ 2階 52.38㎡	同 左
番号	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「波根」駅の南方・道路距離約1.9km 最寄バス停「旧家畜市場前」の南東方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が見られる郊外の住宅地域	
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% — 土砂災害警戒区域(土石流)
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	378.02㎡ ほぼ台形 間口約19m、奥行平均約20m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北西側幅員約3.3m舗装市道 北側幅員約6m舗装私道 北西側道路面より約0m～1m高 北側道路面より約1m高 角地
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は雑種地、畑 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：あり (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	・ 北西側道路は、建築基準法第42条2項道路に該当し、セットバック済みである。北側道路は、建築基準法第42条1項5号道路(位置指定道路)に該当する。 ・ 本件土地の一部と周辺土地が、島根県の「土砂災害警戒区域(土石流)」に指定されている。 ・ 大田市水道課によれば、市道に敷設されている水道本管から共有管を経由して本件土地内に引き込まれている。 ・ 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。	

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16年8月30日 新築 経過年数: 21 年 経済的残存耐用年数: 4 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル塗 内 壁 : ビニルクロス貼、腰壁等 天 井 : ビニルクロス貼等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 :
床面積(現況)	1階: 65.44㎡ 2階: 52.38㎡ 延床面積: 117.82㎡
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	・ 2階の洋室にロフトが設置されている。 ・ 確認済証(平成16年4月26日交付) 検査済証(平成16年8月31日交付) ・ 物干場(工作物)が存するが、簡易な工作物であり、市場価値はない。

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	7,000	1.00	378.02	0.90	2,380,000

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
13,000円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{180}$	7,000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1の個別的要因

方位	1.00
角地	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 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	200,000	117.82	0.182	4,290,000

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
21年	4年	25年	5%	10%

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)＝ 0.182

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	2,380,000	0.45	法定地上権	1,070,000

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	2,380,000	-1,070,000		0.90	0.60	710,000
2	4,290,000	+1,070,000	1.00	0.90	0.60	2,890,000
一括価格(合計)						3,600,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土地の一部が土砂災害警戒区域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 地価公示価格 [島根大田ー2]

所 在 : 大田市久手町波根西字久手2111番
価 格 : 13,000円/㎡
位 置 : JR山陰本線「久手」駅500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 280㎡
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7年度)

物件1	2,017,114円	
	課税面積	378.02㎡ (1㎡当り 5,336円)
物件2	3,556,784円	
	課税面積	117.82㎡ (1㎡当り 30,188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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図

N



S = 1 : 4000

国道9号

宝台寺

評価物件

大西

大願庵

山崎道

© 2023 ZENRIN CO., LTD.

大田市久手町 波根西付近

位置図

N



S = 1 : 2000



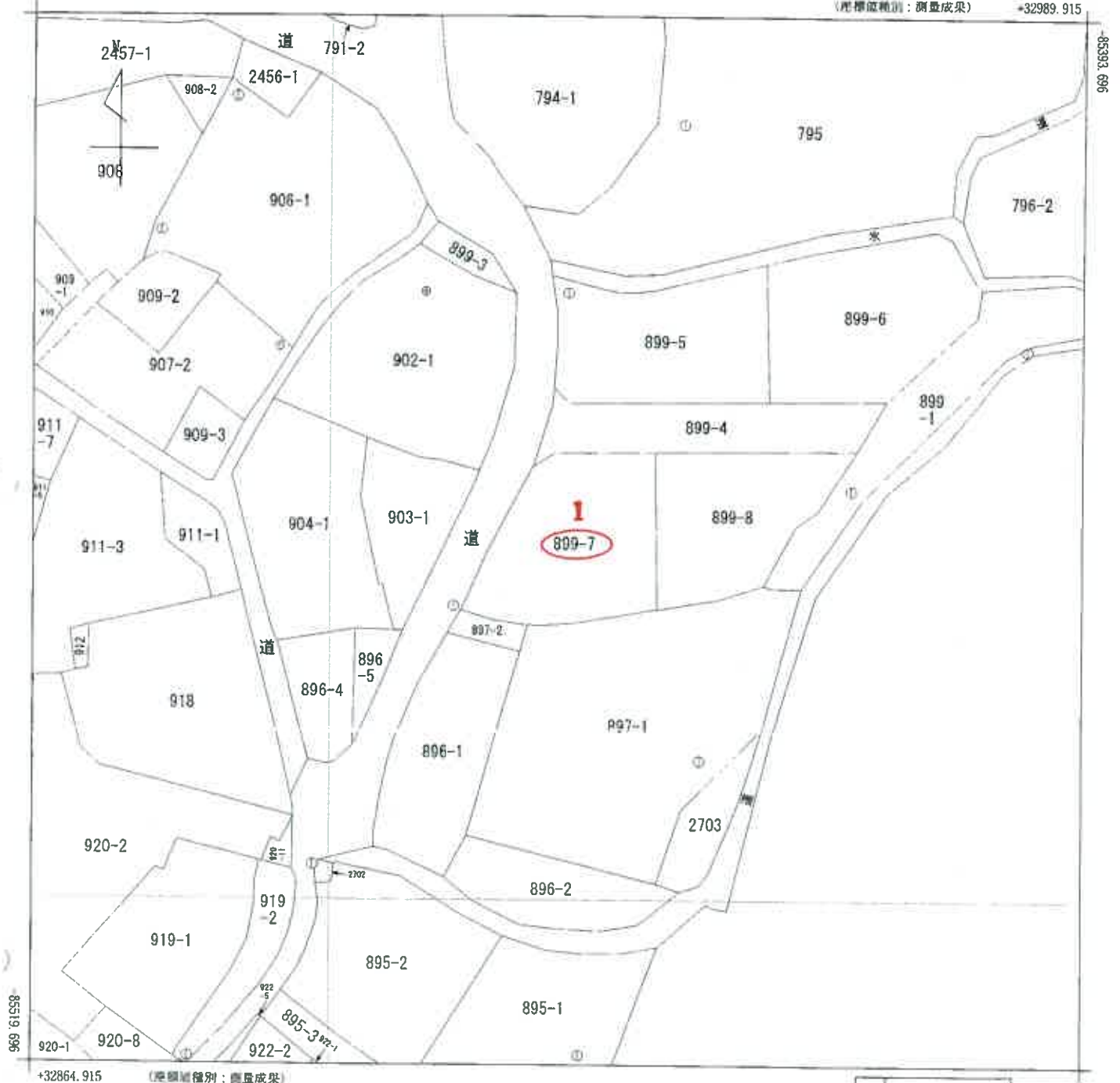
大西

評価物件

920-13

(座標値補正：測量成果)

+32989.915



地番区域見出
久手町波根西

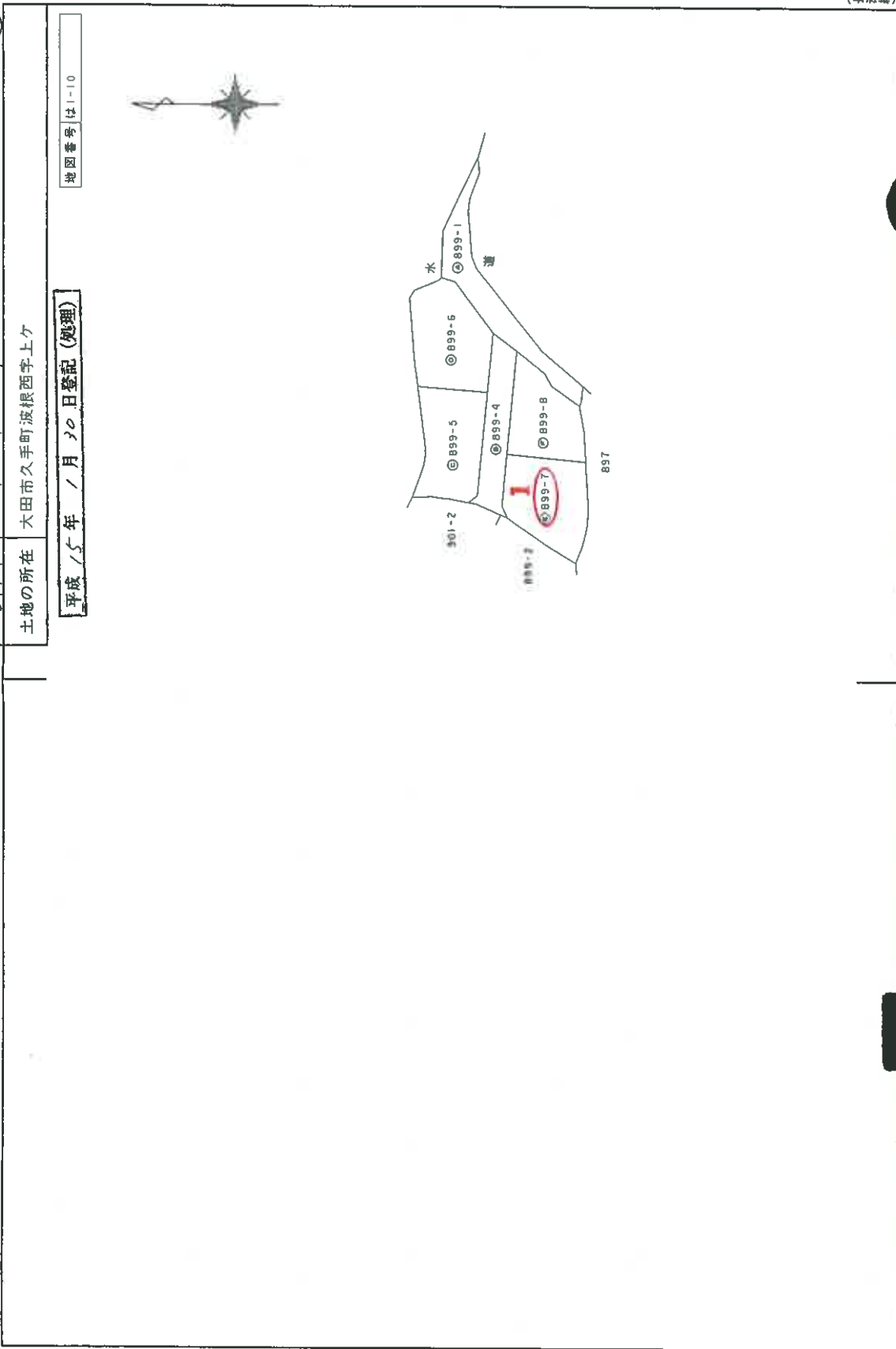
請求部	所在	大田市久手町波根西				地番	899番7			
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年3月			備付年月日(原図)	平成23年7月4日			補記事項		

① 899-1-1-4 ~ -8

地番	899-1, 899-4, 899-5 899-6, 899-7, 899-8
土地の所在	大田市久手町波根西字上ヶ

1/4

地積測量図	地図番号は1-10
平成15年1月30日登記(処理)	



作製者	申請人	縮尺 1/1000
-----	-----	-----------

0268343

地積測量図写

A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)

1枚目と同

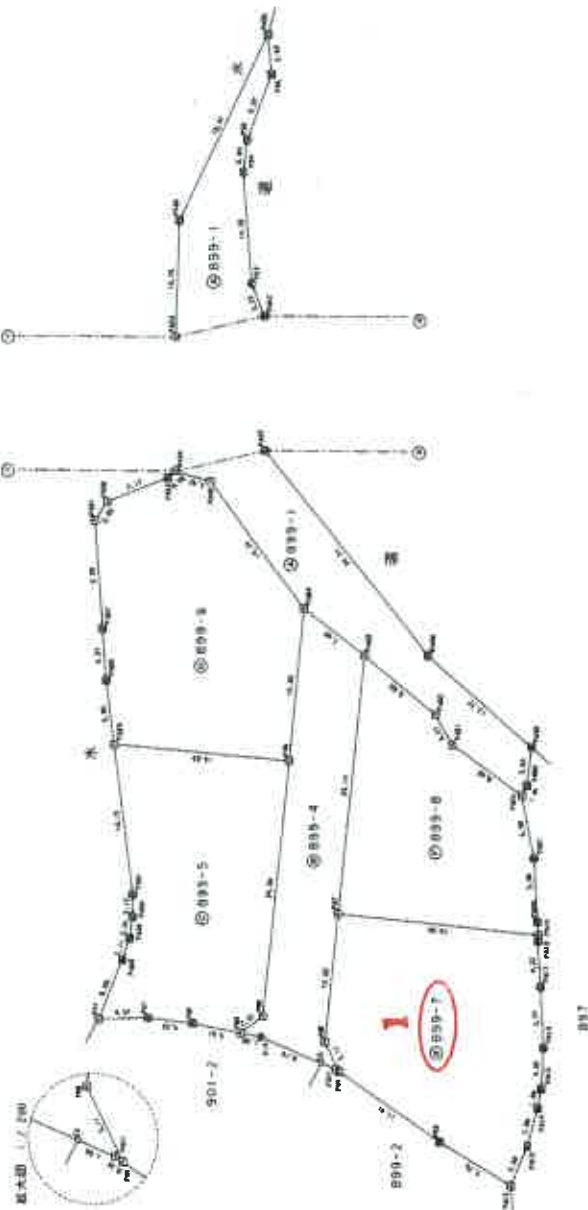
地 積 測 量 図 ②/④

地 番 899-1, 899-4, 899-5
899-6, 899-7, 899-8

土地の所在 大田町久手町波根西字上ヶ

平成 15 年 1 月 10 日登記 (処理)

地図番号 は 1-10



凡 例

□	金属製
⊕	コンクリート製
⊗	金属製
⊙	金属製
⊗	プラスチック製
▽	鋼印
⊗	木杭
⊗	釘跡点

(基準線)

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

0268344

地積測量図写

A 3 版を A 4 版に縮小 (縮小率約 70%)

登記年月日：平成16年9月29日

建物図面図

各階平面図

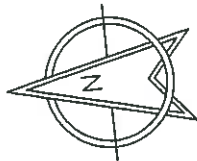
家屋番号 899番7

建物の所在 大田市久手町波根西字上ヶ899番地7

平成 16.9.29

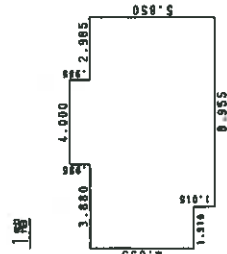
年 月 日登記(処理)

地図番号 は1-10



1階

床面積
1.910 x 4.835 = 9.234850
8.955 x 5.850 = 52.386750
4.000 x 0.955 = 3.820000
計 65.441600



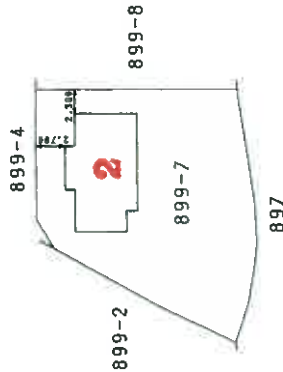
床面積 65.44㎡

2階

床面積
8.955 x 5.850 = 52.386750



床面積 52.38㎡



(日積量12)

(定置場)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

0062382

※

各階平面図写

建物図面写

A 3版をA 4版に縮小(縮小率約70%)