

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 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 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 令和 7 年 9 月 8 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 9 月 25 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 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, 2	1,092,000 873,600	一括	218,400	37,030	0
1	498,000				
2	594,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大田市川合町吉永字田中台 |
| | 地 番 | 1 1 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市川合町吉永字田中台 1 1 6 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 6 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 8 9 平方メートル
2 階 3 0. 7 3 平方メートル |



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, 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】

本件債務者が占有している。

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。



※11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大田市川合町吉永字田中台 |
| | 地 番 | 1 1 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市川合町吉永字田中台 1 1 6 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 6 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 8 9 平方メートル
2 階 3 0. 7 3 平方メートル |



令和6年（ヌ）第 11号
令和6年 5月 23日受理
令和6年 7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 | 大田市川合町吉永字田中台 |
| | 地 番 | 1 1 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市川合町吉永字田中台 1 1 6 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 6 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 8 9 平方メートル
2 階 3 0 . 7 3 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	大田市川合町吉永1160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) ☐ 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	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本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異なる ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：				
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類： 構 造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類： 構 造： 床面積：
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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)	本件建物は10年くらい前から住んでいません。 本件土地と有限会社奥野自動車商会所有の隣地1162番地との境界はコンクリート塀のある位置だと認識しています(写真3)。 同じく同法人所有の1161番1土地が本件土地の庭の部分にあることは知りませんでした。 土地のことは父のBがしていて、私は継いだけなので、詳しいことはわかりません。 本件物件内の動産は、片付けられませんので、競売で買われた方に片付けていただくことになると思います。 本件土地の北側には廃棄物が置いてありますし、南西側には朽廃した小屋があります。
■ C (有限会社奥野自動車商会の関係人)	私は有限会社奥野自動車商会の現在の代表者の母になります。会社は事実上私の方で経営しています。本件土地と当社所有の1162番土地との境界は、現在コンクリート塀がされている位置です。亡くなった私の夫がAさんの父親だった亡Bさんと話して、コンクリート塀を設置したと聞いています。 同じく当社所有の1161番1土地がAさん宅の前にあるそうですが、そういう話は聞いたことがあります。元々私たちはBさん方から現在の所有土地を買いました。そして国道が通ったことで、私たちの土地は国道を挟んで分かれてしまい、1161番1土地はその分かれた土地の一部だと思います。

執行官の意見

(占有等)

前述のとおりである。

(物件)

本件土地の国道側には、有限会社奥野自動車商会が所有する1161番1土地がある。

本件土地と隣地1162番土地の境界は、公図上は筆界未定である。現地では境界にコンクリート塀があり、当事者間に争いはない。

本件土地の北側には、タイヤや洗濯機など廃棄物が放置してある(写真3, 4)。

本件土地の西側は土地が低くなっている。そのため本件建物の西側は高さのあるコンクリートの基礎で支えられている(写真4)。

本件建物の南西付近には朽廃した小屋がある(写真6)。

本件建物には経年の劣化がある。

(接道)

本件土地は、幅員約7.5m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
R6年5月27日(月) 13:30 ～14:10	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 16:00 ～16:25	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6月3日(月) 14:15 ～15:00	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 面談
同 日 15:10 ～15:30	大田市役所	建物図面等交付申請
同 日 15:40 ～16:00	大田市久手町刺鹿(1)	面談(A)
R6年6月12日(水) 9:40 ～11:00	物件所在地(3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行
(特記事項)		

(座標値種別：図上測定)

+31190.263

-91657.616



地区外

道

925-1

927-1

(1160-1+1162)

1159

1158

1156-4

1158-2

(1145+1146-1)

地区外

道

1141

(1147-1
+1147-9)

1147-6

地区外

地区外

-91783.616

+31065.263

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出



請求部	所在	大田市川合町吉永字田中台				地番	1160番1			
出力縮	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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年2月			備付年月日(原図)	昭和55年4月1日			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：26-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和55年10月3日

建物図面図

NS5.10.3

1160-1

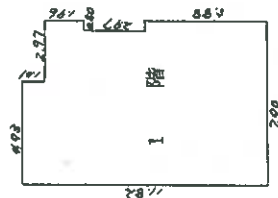
家屋番号

大田市川合町吉永字田中台 / 160番地 /

建物の所在

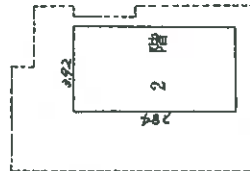
地図番号 R224-3

各階平面図



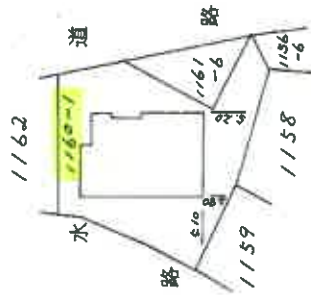
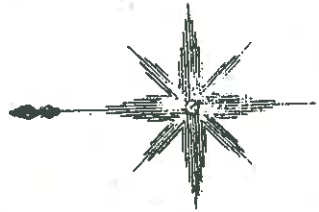
$493 \times 1.01 = 4979$
 $740 \times 1.081 = 79994$
 $0.50 \times 1.96 = 0.980$
 $0.50 \times 5.88 = 2.940$
計 88.893

床面積 88.89㎡



$3.92 \times 7.84 = 30.732$

床面積 30.73㎡



(日国連12)

(東海地)

作製者

土地調査士
家屋

昭和55年9月27日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

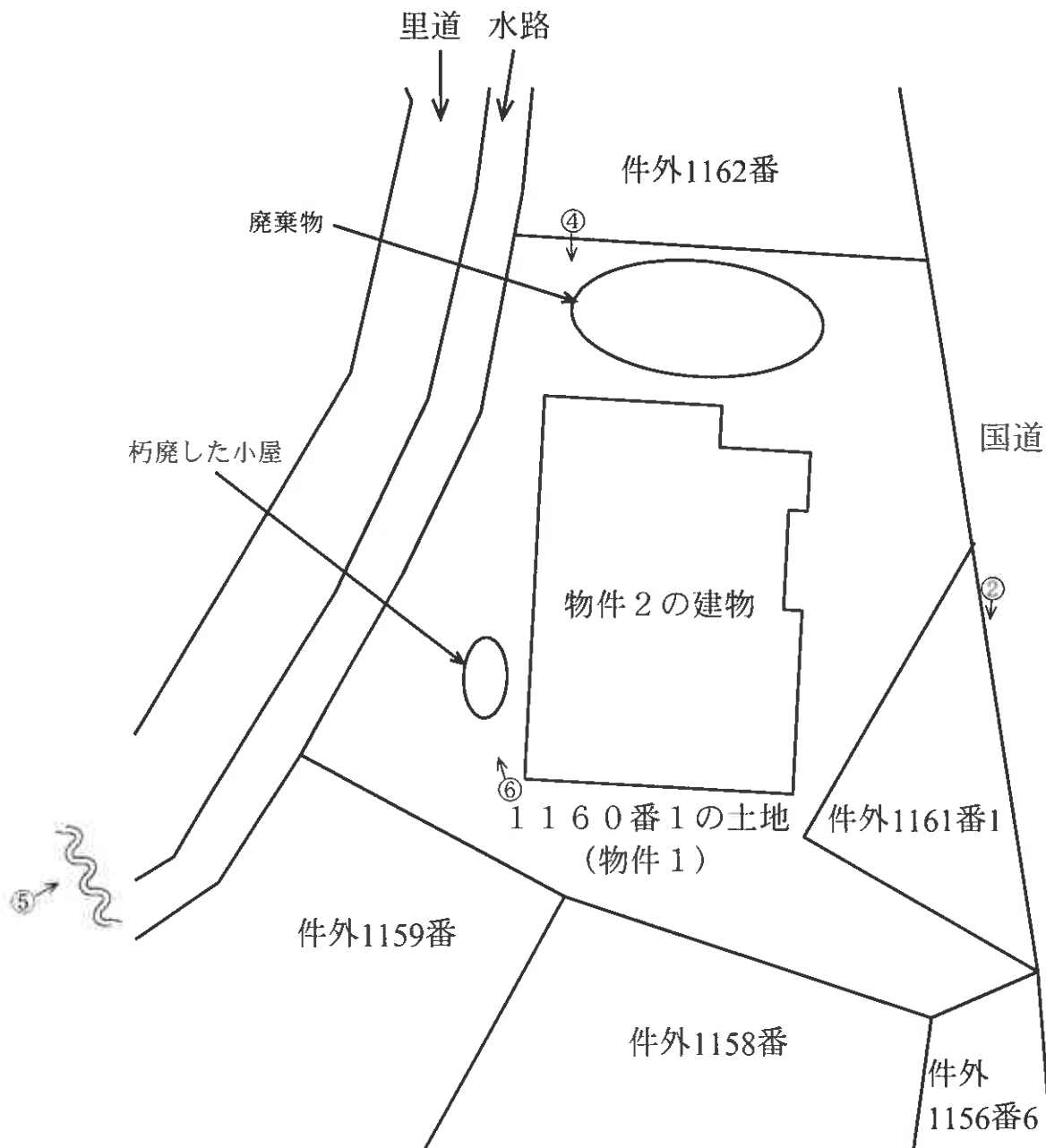
(日本土地調査士会連合会用紙)

0056526

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。

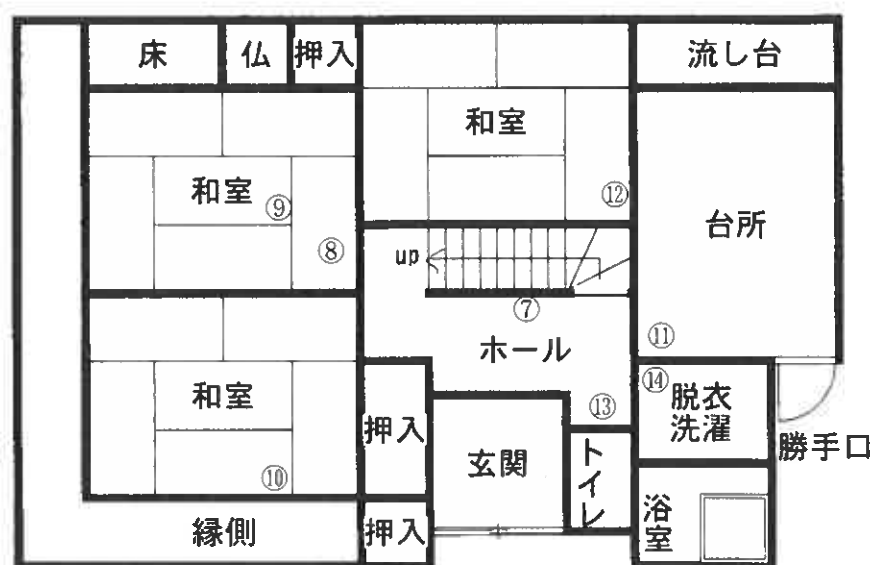


建 物 間 取 図(見取図)

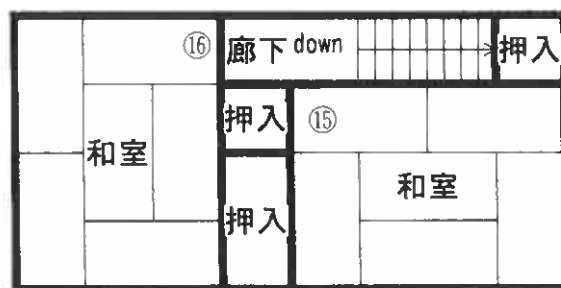
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。

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



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9

天井に雨漏りのような
跡がみられる。



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15





競売評価 第24005号
令和6年(又)第11号
令和6年6月12日現地調査
令和6年8月25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 1,820,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 830,000円
物件2(建物)	金 990,000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 地 積	大田市川合町吉永字田中台 1160番1 宅地 327.86㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大田市川合町吉永字田中台1160番地1 1160番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 88.89㎡ 2階 30.73㎡	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「大田市」駅の南方・道路距離約3.6km 最寄バス停「吉永」の北方・道路距離約170m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、店舗等が混在する住商混在地域	
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	327.86㎡ 不整形 間口約9m、奥行平均約17m 西側が下り傾斜となっている
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側幅員約7.5m舗装国道 東側道路面に等高 中間画地
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。 隣地は一般住宅、駐車場 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(汲み取り式) (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。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	・ 東側道路は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ・ 公図上、本件土地と北側隣接地(1162番)の境界は、筆界未定であるが、関係者の陳述によれば、コンクリート堀の位置であるとのことである。 ・ 廃棄物が放置されている。 ・ 朽廃した小屋が存する。 ・ 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。	

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): 昭和55年9月20日 新築 経過年数: 44 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル塗 内 壁 : 砂壁、ボード等 天 井 : 竿縁天井、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: 88.89㎡ 2階: 30.73㎡ 延床面積: 119.62㎡
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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ 1階の和室の天井に雨漏りと思われる跡がみられる。 ・ 本件建物内には多数の動産類が置かれている。 ・ 確認済証(昭和55年6月4日交付) 検査済証(未交付)

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)

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	11,000	0.86	327.86	0.90	2,790,000

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
13,400円/㎡	$\frac{98.1}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{117}$	11,000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	1.01
地勢・地質等	0.95
形状	0.90
相乗積	0.86

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	160,000	119.62	0.030	570,000

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
44年	0年	25年	5%	40%

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)＝ 0.030

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	2,790,000	0.45	法定地上権	1,260,000

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	2,790,000	-1,260,000		0.90	0.60	830,000
2	570,000	+1,260,000	1.00	0.90	0.60	990,000
一括価格(合計)						1,820,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 撤去に相当の費用負担が見込まれる動産類が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－2]

所 在 : 大田市久手町波根西字久手2111番
価 格 : 13,400円/㎡
位 置 : JR山陰本線「久手」駅 500m(道路距離)
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 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6年度)

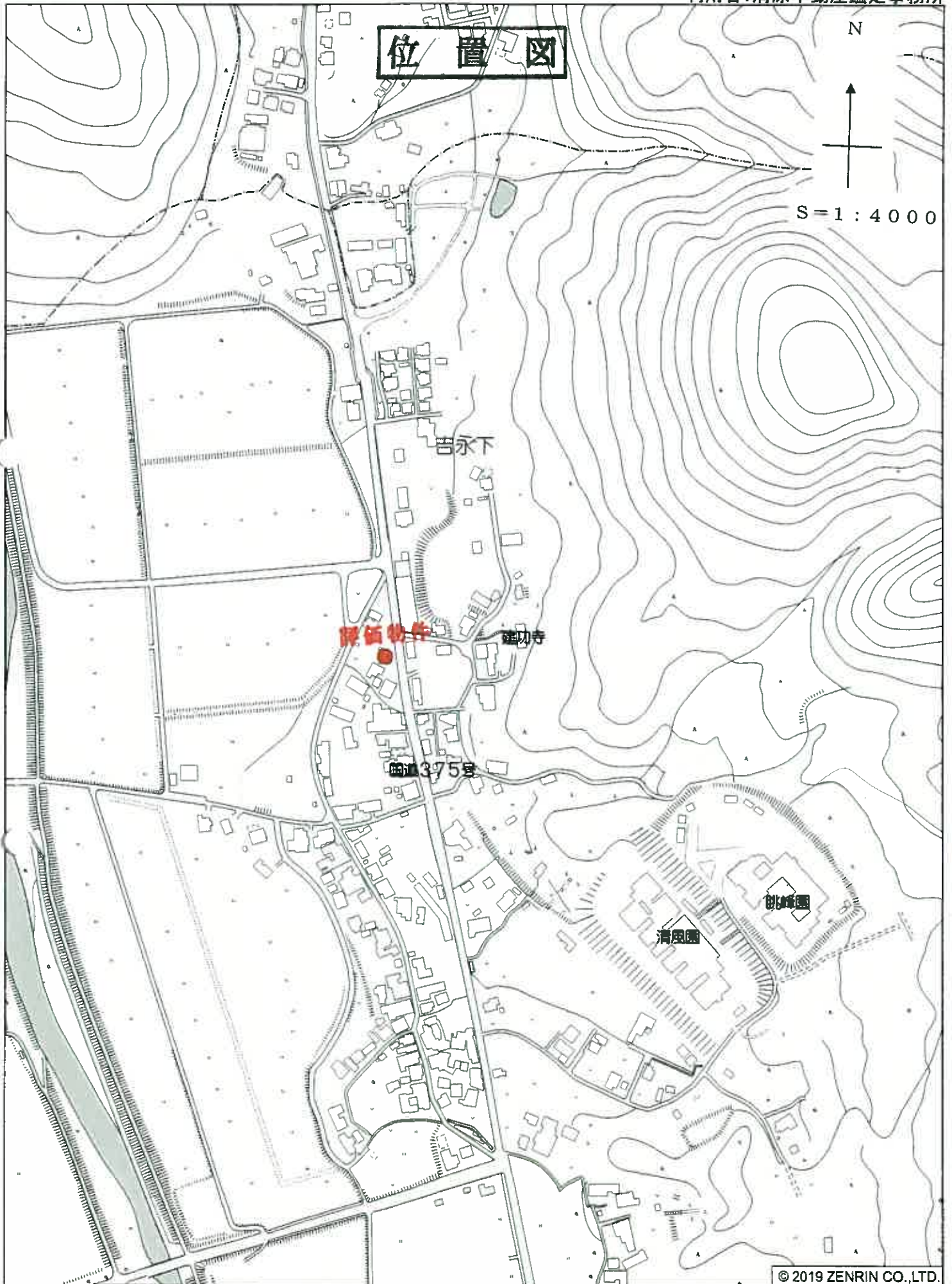
物件1	2,745,827円		
	課税面積	327.86㎡	(1㎡当り 8,375円)
物件2	1,640,364円		
	課税面積	119.86㎡	(1㎡当り 13,686円)

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



位置図 永下



S=1:2000

評価物件

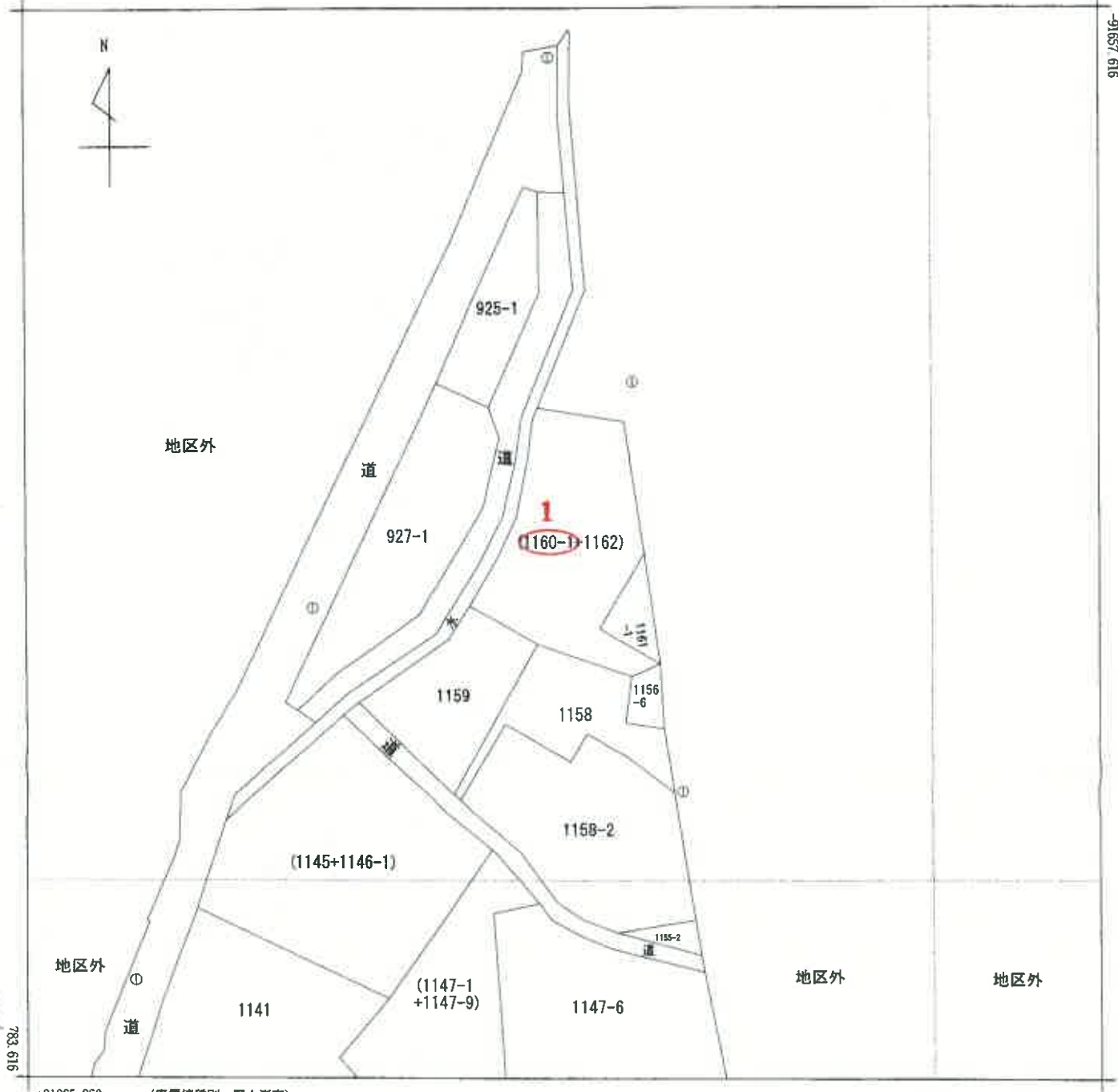


吉永下
自治会館

建初寺

川合町

© 2019 ZENRIN CO.,LTD.



請 求 部 分	所 在 大田市川合町古永字田中台					地 番	1160番1			
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	昭和49年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年4月1日		補 事 記 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。

(松江地方支局出雲支局管轄)

令和6年3月12日

東京法務局

地図整理番号：M68434

登記官

(1/1)

公 図 写

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。
(松江地方法律局出張支局管轄)
令和6年3月12日 東京法律局

登記官

建物図面図

NS55.10.3

1160-1

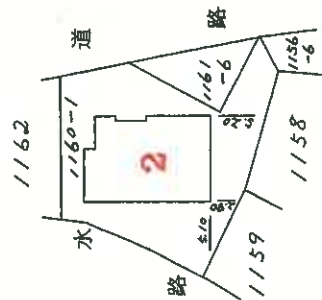
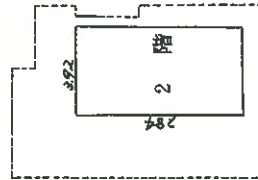
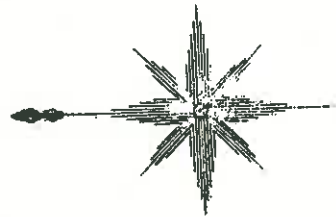
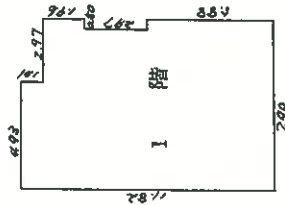
各階平面図

家屋番号

大田市川合町吉永字田中台1160番地1

建物の所在

地図番号 R²24-3



(日調連12)

(本圖紙)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

0056526

各階平面図写

A3版をA4版に縮小 (縮小率約70%)

建物図面写