

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 19 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 8 年 2 月 5 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 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 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 12 月 19 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	大田市静間町字東
	地	番	1 1 9 2 番 3
	地	目	雑種地
	地	積	1 7 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	大田市静間町字東
	地	番	1 1 9 2 番 3
	地	目	雑種地
	地	積	1 7 5 0 平方メートル

令和6年(ケ)第 22号
令和6年10月 4日受理
令和6年11月12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 大田市静間町字東
地 番 1 1 9 2 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 7 5 0 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	大田市静間町1214番地付近 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 1) ☐ 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	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 『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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	本件土地は隣の家の方（現在空家）が所有する田んぼでしたが、有限会社中国建設が埋め立てた後はきれいな平地の宅地になっていました。近くのショッピングモール建設の残土を使って埋めたはずですので、廃棄物などは埋まっていないと思います。 私も近所に住んでいますが、本件土地に草がぼうぼうと生えたままなので、困っています。本件土地の出入口付近に草が少ないのは私がやむを得ず刈っていたからです。 本件土地の中央付近が盛り上がって見えるのは草です。春に何人かが草刈りにこられました、とても人手で刈れないので、私がユンボを使うことを教えたところ、ユンボで草を中央にかき集められたからです。
■静間川沿岸土地改良区 事務局長	静間川沿岸土地改良区の償還金等ですが、静間町内の土地については、すべて終了しており、土地の買受人に引き受けとなる償還金等の未了なものはありません。 なお、静間川沿岸土地改良区所有の公衆用道路を通行する必要がある場合は、多目的使用料とって、ほんの僅かですが通行料をいただく場合があります。競売で買い受けられた方で当方の公衆用道路を通行したい場合は個別にご相談いただけたらと思います。 連絡先：郵便番号 694-0042 大田市長久町稲用121番地 静間川沿岸土地改良区

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

本件土地所有者に郵便で事務連絡を送付したが、所有者から回答はなく、陳述は聞けなかった。

(物件)

本件土地は概ね東側をコンクリート擁壁、西側をコンクリートブロックで囲まれた土地である。隣地との高低差は東側が最大で約1.5m、西側が最小で0.6mくらいである。

本件土地内は草が生い茂り、中に立ち入ることはできなかった。よって、本件土地が、関係人の陳述のとおり平地で廃棄物のない状態であるかの確認はできなかった。しかし、前所有者宅の隣で埋め立てをしていることや、関係人が草刈りに来た者とやりとりをして、草が集められた様子まで述べていることから、陳述自体に偽りはないのではないかと推察される。

(接道)

本件土地は土地改良法による換地処分を受けた土地である。南側に約8m幅の出入口があり、静間川沿岸土地改良区所有の1192番4土地(地目公衆用道路)を経て、幅員約3mの細い市道に通行できる。静間川沿岸土地改良区の公衆用道路の通行については、関係人の陳述欄のとおり若干の通行料が生じる場合があるので、同改良区に連絡されたい。

(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

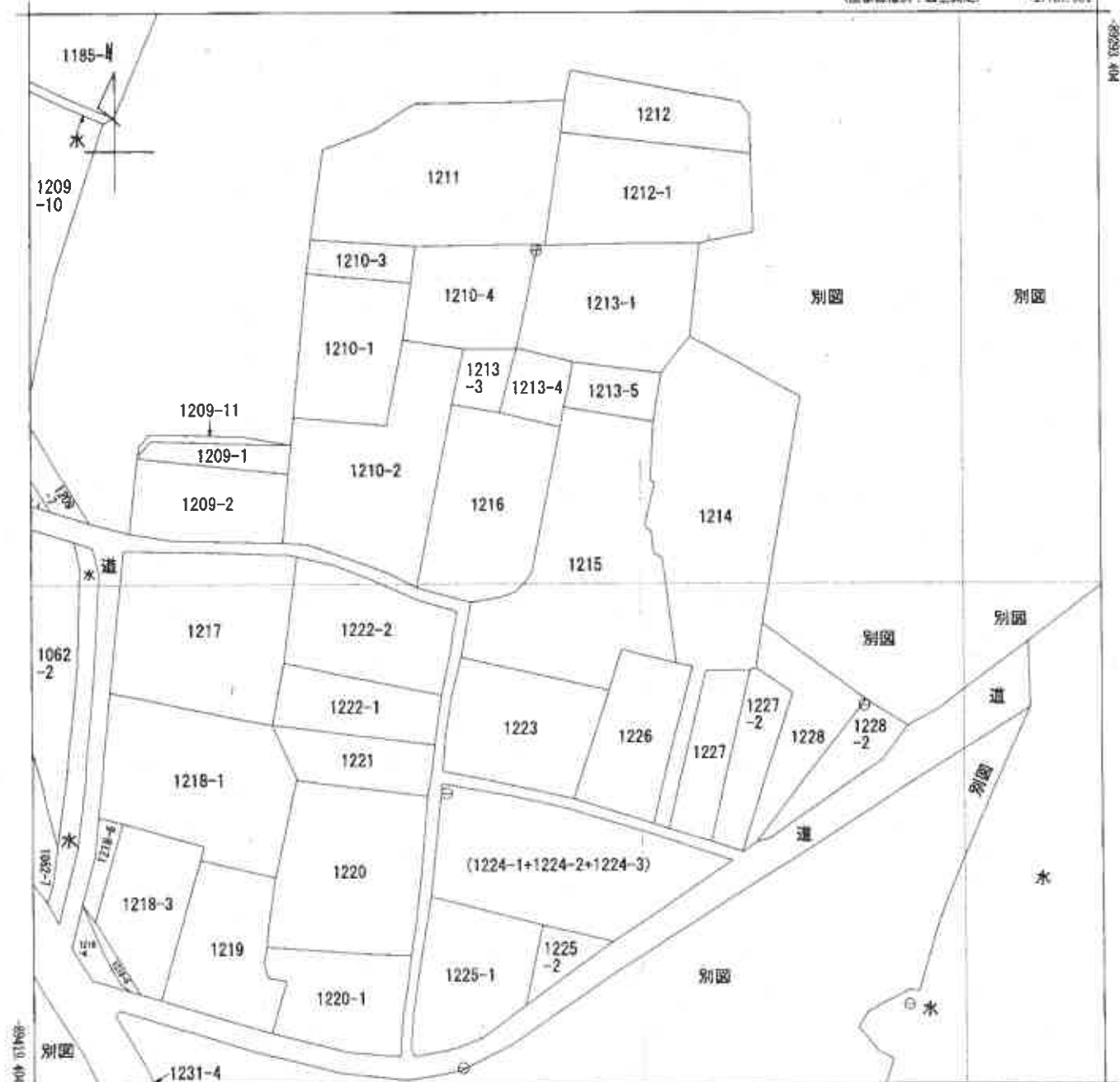
(調査経過用)

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8日(火) 14:20 ～15:00	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同 日 16:20 ～16:50	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	執行官室	Aへ事務連絡(110円)
R6年10月17日(木) 7:50 ～8:00	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
(特記事項)		



請求部	所在	大田市静岡町字東				地番	1192番3			
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19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和62年2月				備付年月日(原図)	昭和62年6月25日			補記事項	

縮小約70%
(A3→A4に縮小)



+27662.061

(座標値推定：図上測定)



A 静岡市

請求 部分	所在	大田市静岡町字狭間				地番	1215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)			
作成 年月日	昭和47年8月				備付 年月日 (原図)	平成3年3月15日				補記 事項

土地位置関係図（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。

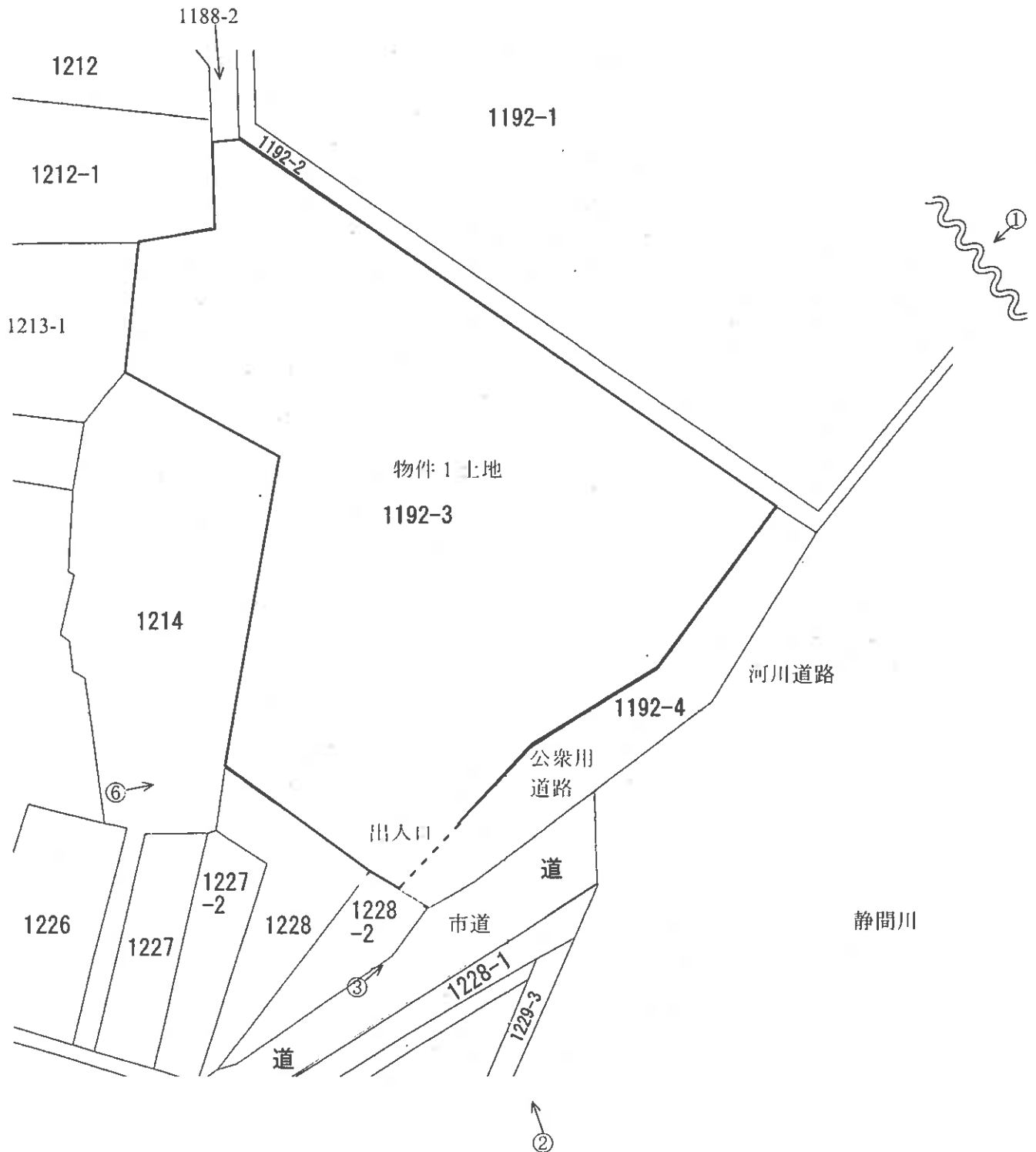
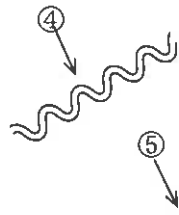


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和6年(ケ)第22号

令和7年11月4日 評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書 (補充書)

評価人 不動産鑑定士

福田満信 印

第1 評価額

評 価 額	
物件1(土地)	金 2,210,000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
1	所在地番目積	大田市静間町字東 1192番3 雑種地 1,750㎡	同 左
番号	特記事項		
	・ 長期間放置され雑草が自生している。		

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1)

位置・交通	JR山陰本線「大田市」駅の南西方・道路距離約3,500m 最寄バス停「土江」の南西方・道路距離約700m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	農家住宅を中心に一般住宅が混在する郊外の住宅地域であり、標準的使用は500㎡前後の敷地に低層住宅敷地としての利用である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	1,750㎡ 不整形 東西約55m、南北約45m 緩傾斜
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南東側近傍 幅員約3m舗装市道 等高～1.5m程度高い 現況無道路地:市道との間に第三者所有地(※)介在 ※1192番4公衆用道路232㎡ 静間川沿岸土地改良区所有
土地の利用状況等	☆長期間放置され雑草が自生している。 ☆隣地は農地及び住宅等である。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし(延長工事が必要) なし 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	・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。 ・平成12年8月頃に倉庫建設及び資材置場等の目的で農地転用許可を受けた土地である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	8,940	0.47	1,750	—	7,353,000

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 $a \times b \times c \times d \approx \text{ア}$
13,000円/㎡	$\frac{97.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{139}$	8,940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: 画地補正率を考慮した。

◇ 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

接面道路	0.85
要整地工事	0.90
規模過大	0.80
不整形	0.90
供給処理施設	0.85
相乗積	0.47

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 適用なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基礎として、目的土地の土地利用権等価格を検討し、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	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,353,000	0%	適用なし	0

イ 土地利用権等割合：適用すべき土地利用権はない。

② 評価額

(端数調整)						
物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除 (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	7,353,000	±0		0.50	0.60	2,210,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 最近の経済環境の状態、地域的特性及び売却経過の実績等も総合考慮して-50%の修正を行った。

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 : 13,000円/㎡
位 置 : JR山陰本線「久手」駅の北西方約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 : 南東方幅員約4.3m舗装市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(60%, 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 11,466,000円
課税面積 1,750㎡ (1㎡当り 6,552円)

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当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

提出済み評価書参照

以上

令和6年(ケ)第22号
令和6年11月5日現地調査
令和6年11月15日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福田満信 印

第1 評価額

評 価 額	
物件1(土地)	金 4,540,000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
1	所在地番目積	大田市静間町字東 1192番3 雑種地 1,750㎡	同 左
番号	特記事項		
	・ 長期間放置され雑草が自生している。		

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1)

位置・交通	JR山陰本線「大田市」駅の南西方・道路距離約3,500m 最寄バス停「土江」の南西方・道路距離約700m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	農家住宅を中心に一般住宅が混在する郊外の住宅地域であり、標準的使用は500㎡前後の敷地に低層住宅敷地としての利用である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	1,750㎡ 不整形 東西約55m、南北約45m 緩傾斜
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南東側近傍 幅員約3m舗装市道 等高～1.5m程度高い 現況無道路地:市道との間に第三者所有地(※)介在 ※1192番4公衆用道路232㎡ 静間川沿岸土地改良区所有
土地の利用状況等	☆長期間放置され雑草が自生している。 ☆隣地は農地及び住宅等である。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし(延長工事が必要) なし 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	・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。 ・平成12年8月頃に倉庫建設及び資材置場等の目的で農地転用許可を受けた土地である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	9,200	0.47	1,750	—	7,567,000

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 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 $a \times b \times c \times d = \text{ア}$
13,400円/㎡	$\frac{97.3}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{139}$	9,200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: 画地補正率を考慮した。

◇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

接面道路	0.85
要整地工事	0.90
規模過大	0.80
不整形	0.90
供給処理施設	0.85
相乗積	0.47

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 適用なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基礎として、目的土地の土地利用権等価格を検討し、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	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,567,000	0%	適用なし	0

イ 土地利用権等割合：適用すべき土地利用権はない。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除 (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	7,567,000	±0		1.00	0.60	4,540,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮し判定した。

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 [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」駅の北西方約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：南東方幅員約4.3m舗装市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域(60%, 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 11,466,000円
課税面積 1,750㎡ (1㎡当り 6,552円)

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当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

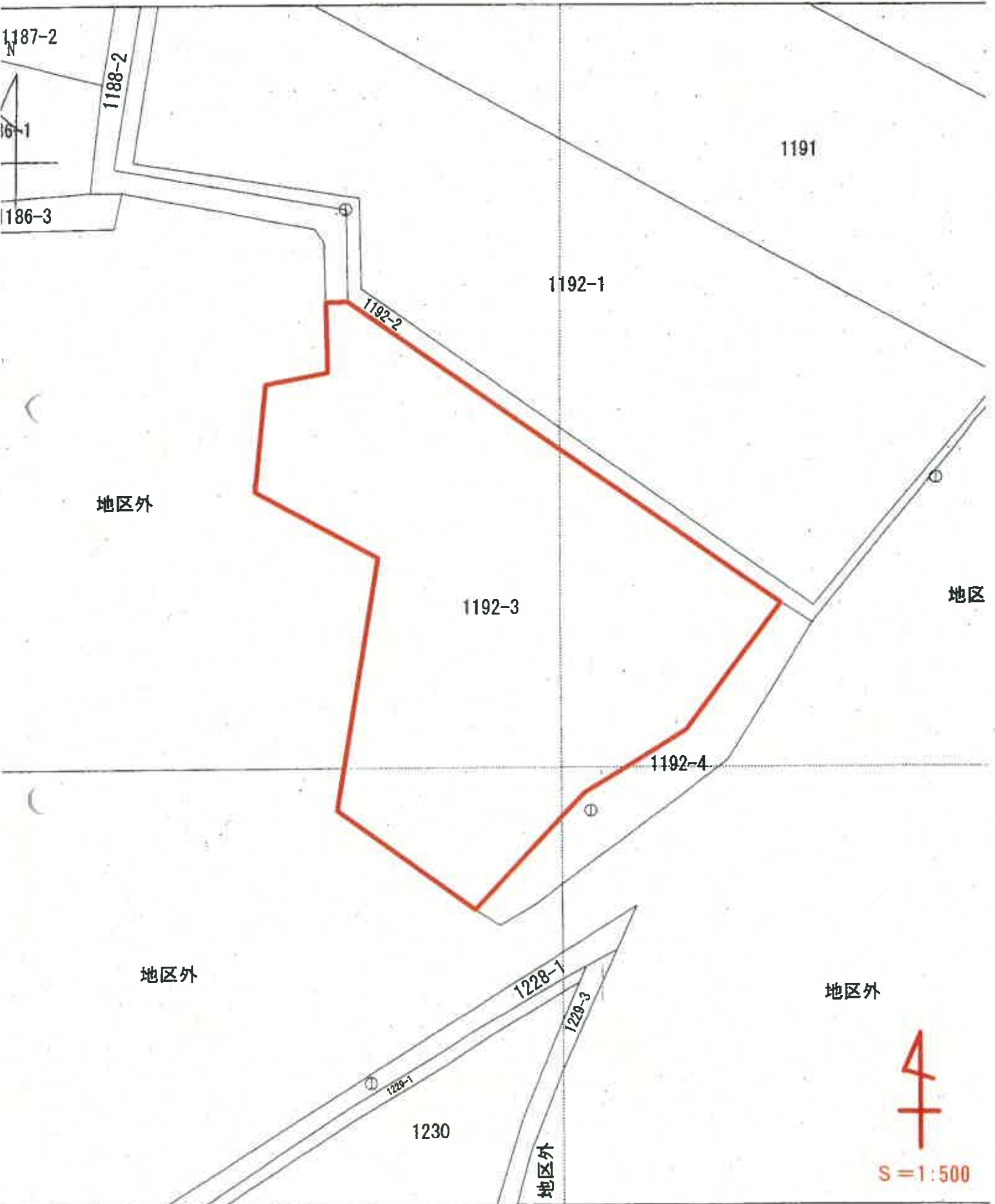
- 1 附近地図
- 2 公図写し

以上

附近地図



(注) 当地図は、大田市役所「大田市一般平面図」を複写して作成しました。



(座標値種別：図上測定)