

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月11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 4月21日 午前10時00分から 令和 8年 4月21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 8年 3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 | 大田市鳥井町鳥井 |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市鳥井町鳥井 1 1 7 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 9 3 平方メートル
2 階 2 8 . 6 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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 | 大田市鳥井町鳥井 |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市鳥井町鳥井 1 1 7 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 9 3 平方メートル
2 階 2 8 . 6 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第 18号
令和7年10月31日受理
令和7年11月25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 | 大田市鳥井町鳥井 |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市鳥井町鳥井 1 1 7 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 9 3 平方メートル
2 階 2 8 . 6 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	大田市鳥井町鳥井1175番地8 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)													
土地	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物 <input type="checkbox"/> 登記あり <input type="checkbox"/> 未登記	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■債権者担当者	本件建物は空家の状態です。Aが本件建物を出て、2、3年になると思います。Aの所在は不明で、連絡も取れません。

(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)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

債務者兼所有者Aの所在は知れないため、強制立入り調査をした。

臨場するとポストにはA宛の郵便物が溜まっていた。Aは住民票を異動していない。Aの元親族からも話を聞いたが、所在はわからないとのことであった。よって、本件建物は空家であるが、Aが家財道具を置いたまま、占有している。

(接道)

本件土地は幅員約6.1mの市道に接している。

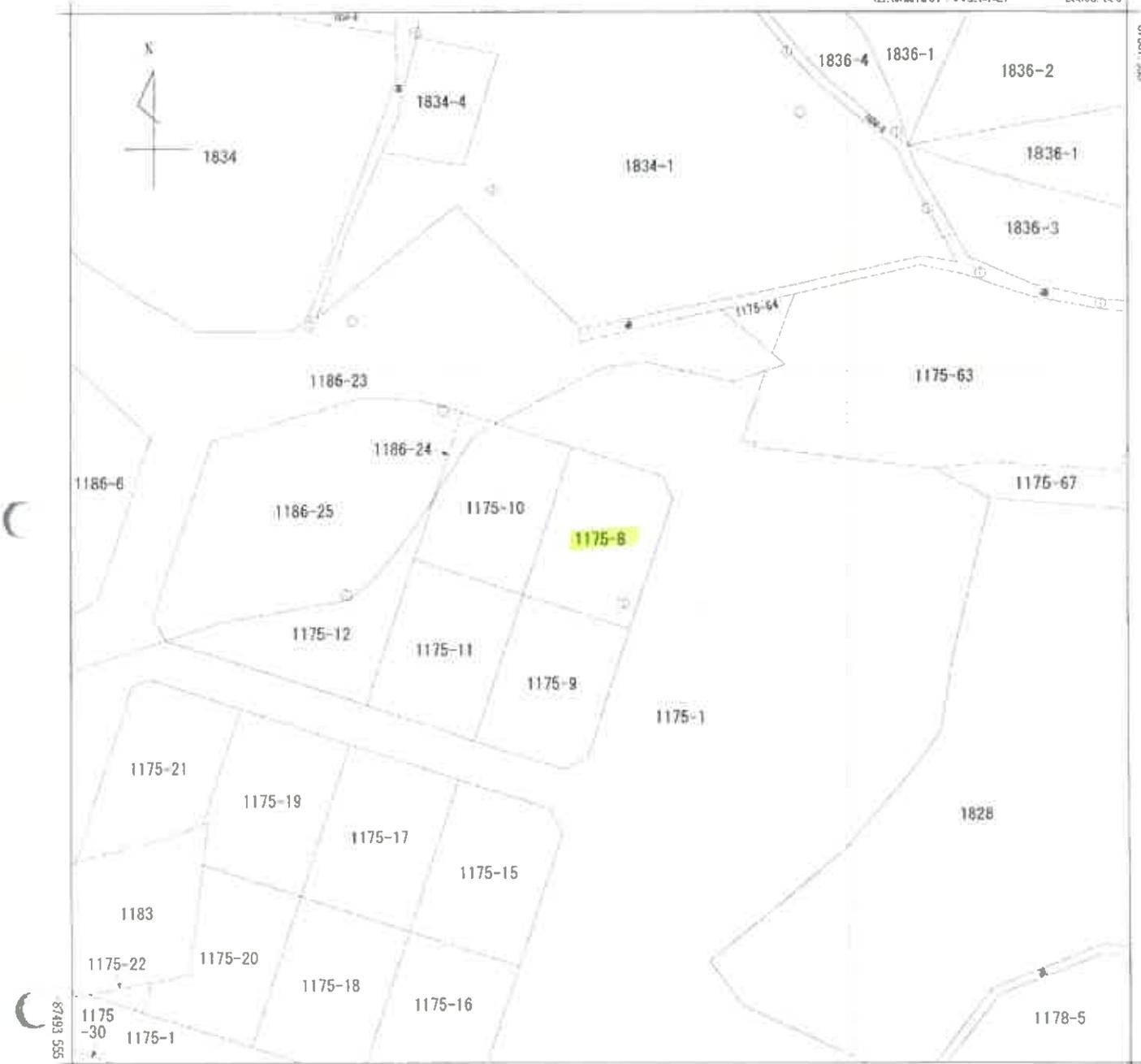
(注釈)

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11月5日(水) 8:40 ~8:45	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 9:40 ~9:45	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 10:35 ~10:55	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同日 11:30 ~11:40	携帯電話	債権者担当者
R7年11月6日(木) 12:40 ~12:45	携帯電話	債務者元親族
同日 16:20 ~17:00	大田市役所	住民票交付申請
R7年11月14日(金) 13:30 ~14:00	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
(特記事項)		
R7年11月14日(金)	不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。	
R7年11月14日(金)	施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。	



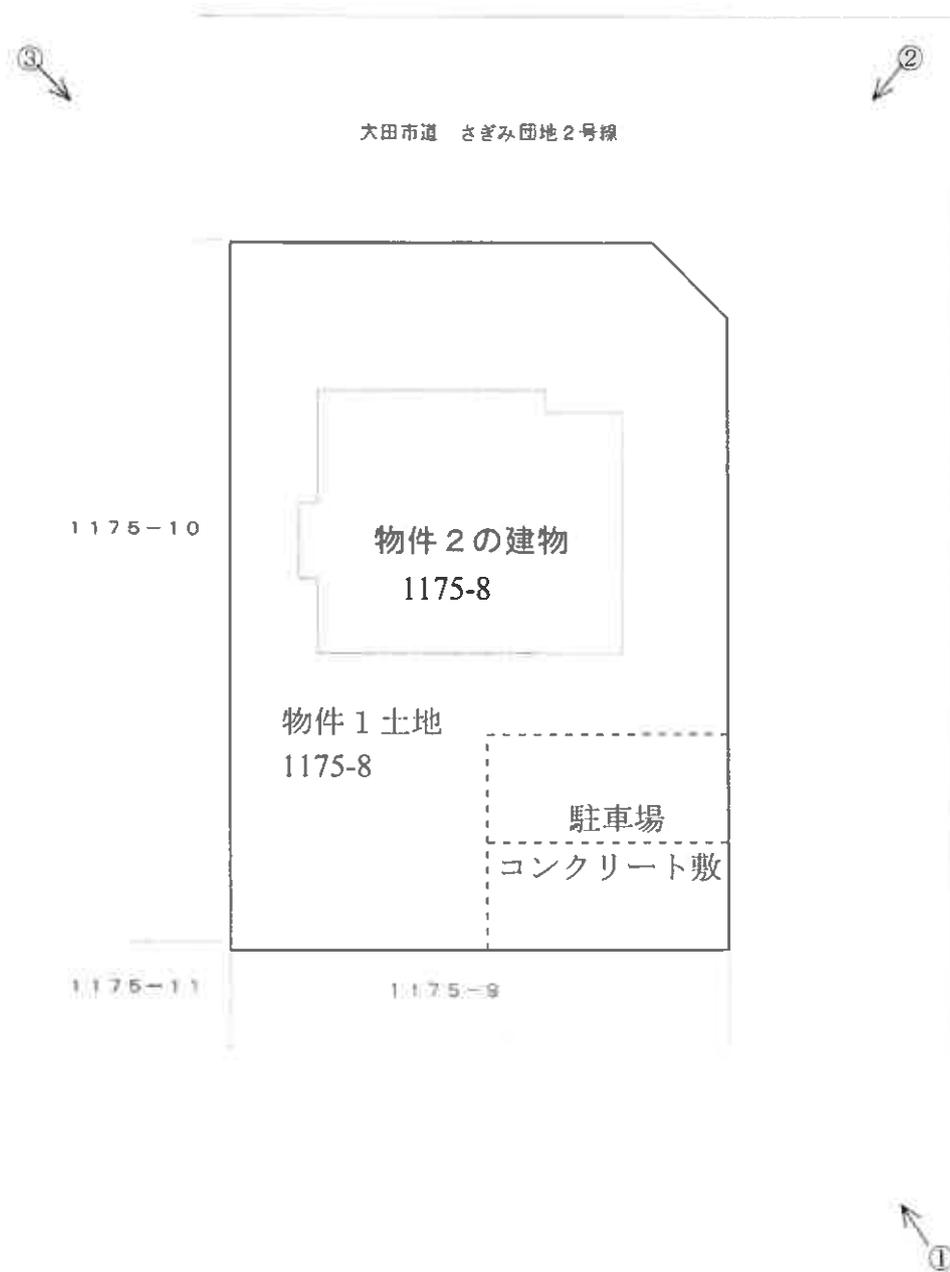
地番区域見出
鳥井町鳥井

部 分	所 在	大田市鳥井町鳥井				地 番	1175番8			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 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54年1月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和57年2月27日		補 記 項			

土地建物位置関係図（見取図）



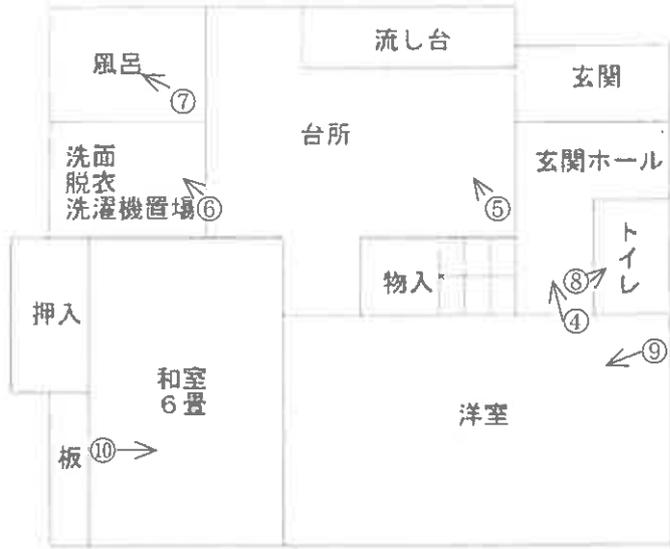
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



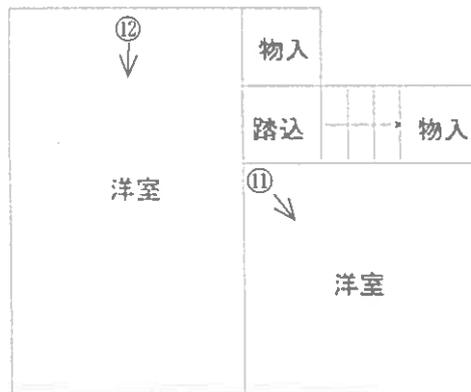
建 物 間 取 図(見取図)

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。

1 階



2 階



○=写真番号, 撮影位置

(11 枚目)

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

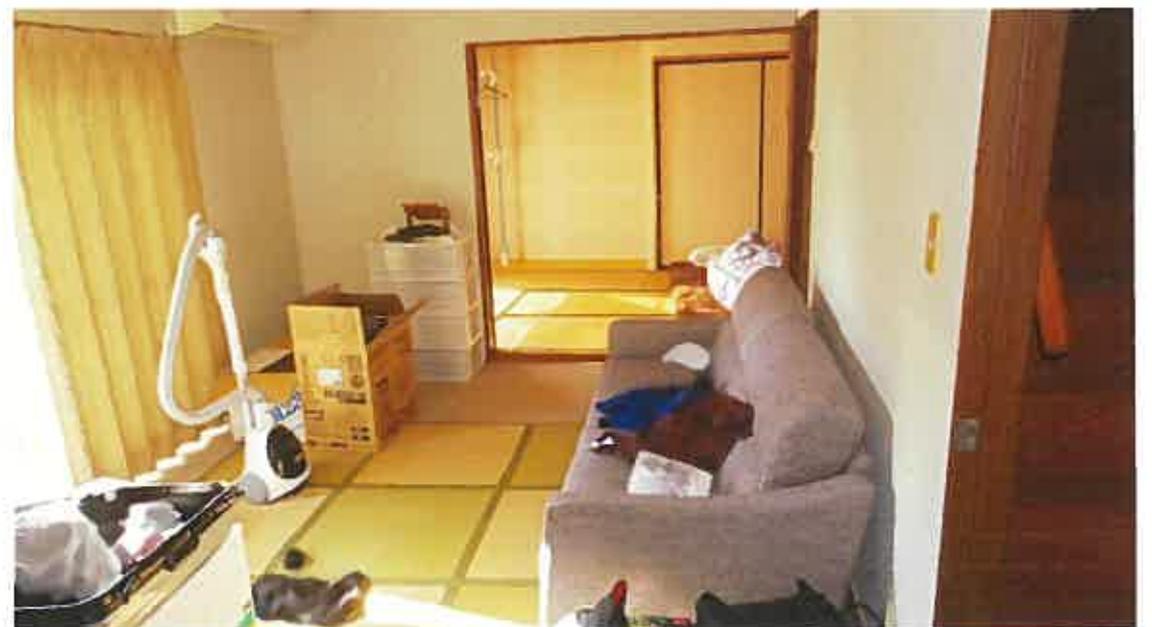


写真10



写真11



写真12



令和7年(ケ)第18号
令和7年11月14日現地調査
令和7年12月18日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

加 藤 幹 久

第1 評価額

一括価格	
金 1,470,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 700,000円
物件2(建物)	金 770,000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	大田市鳥井町鳥井 1175番8 宅地 244.99㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	大田市鳥井町鳥井1175番地8 1175番8 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 56.93㎡ 2階 28.66㎡	同 左
番号	特記事項		

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」駅の北西方・約3.7km(徒歩約47分) 最寄バス停「鷺見団地」の北東方・約350m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大田市中心部から離れた一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、標準的使用は幅員6.1mの市道に面する250㎡程度の住宅敷地。	
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 用途指定なし 70% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	244.99㎡ ほぼ長方形 間口約18m、奥行約13m ほぼ等高
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南東側 幅員約6.1m舗装市道 北東側 幅員約6.1m舗装市道 ほぼ等高 角地
土地の利用状況等	現状は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は住宅等。 発令外建物:なし	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり(LPガス) 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。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・対象地東方には工場が立地するが、やや離れており、土壌汚染の可能性による価格への影響はないものと判断した。 	

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): 昭和60年2月10日 新築 経過年数: 39年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造: 軽量鉄骨造 屋 根: 瓦葺 外 壁: 吹付等 内 壁: クロス貼等 天 井: ボード貼、クロス貼等 床 : 畳、カーペット等 設 備: 電気、衛生、給排水等 そ の 他:
床面積(現況)	1階: 56.93㎡ 2階: 28.66㎡ 延床面積: 85.59㎡
現況用途等	現況用途: 居宅 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」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	・風呂やトイレはリフォームされているものと思われる。

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	8,600	1.02	244.99	0.90	1,930,000

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×b×c×d÷ア
13,000円/㎡	$\frac{97.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{145}$	8,600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 (南東側道路 +2)

◇ 地域格差: 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物件1の個別的要因

角地	1.02
相乗積	1.02

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	85.59	0.040	510,000

ウ 現価率

(主たる建物)

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	残価率	観察減価
39年	0年	39年	5%	20%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.040$$

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	1,930,000	0.40	法定地上権	770,000

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40%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	1,930,000	-770,000	/	1.00	0.60	700,000
2	510,000	+770,000	1.00	1.00	0.60	770,000
一括価格(合計)						1,470,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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 : 久手駅 500m
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、1住居(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7年度)

物件1	1,955,020円		
	課税面積	244.99㎡	(1㎡当り 7,980円)
物件2	1,179,083円		
	課税面積	83.41㎡	(1㎡当り 14,136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 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し

以上



対象不動産

久手港線

池田久手停車場線

鳥井町

川北上

長久町

位置図

大田市全区 縮尺1:25,000

10



地番区域見出
鳥井町鳥井

請求部分	所在	大田市鳥井町鳥井			地番	1175番8			
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)	種類	地籍図
作成年月日	昭和54年1月			備付年月日(原図)	昭和57年2月27日		補記事項		

登記年月日：昭和60年3月6日

建築物各階平面図

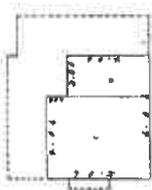
560.0.6
1175-8

家屋番号
1175-8
建築物の所在
大田中央町急井字堂又 1175番地B

大232-4

各階平面図

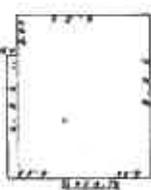
2階



圧面表

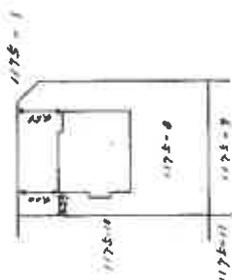
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1階



圧面表

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



製作者
出雲
土師
家康

年3月4日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第18号
令和7年11月14日現地調査
令和7年12月18日評価
令和8年1月27日訂正

松江地方裁判所 御中

訂 正 書

評価人 不動産鑑定士

加 藤 幹 久

事件番号、令和7年(ケ)第18号案件について下記のとおり訂正いたします。
5頁、建物の概況及び利用状況(物件2)の建築時期及び経済的残存耐用年数欄の経過年数を39年から41年に訂正します。
7頁、建物価格(物件2)のウ現価率の計算において経過年数を39年から41年に、経済的全耐用年数を39年から41年に訂正します。