

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 9 日

松江地方裁判所西郷支部

裁判所書記官 豊田 大輔

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 2 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 8 日 午後 1 時 1 0 分 場 所 松江地方裁判所西郷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 5 日 午後 1 時 0 0 分 場 所 松江地方裁判所西郷支部
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 3 3 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 1 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 400, 000 1, 920, 000	一括	480, 000	25, 744	0
1	1, 180, 000				
2	1, 220, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 隠岐郡隠岐の島町栄町 |
| | 地 番 | 2 9 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3. 7 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 隠岐郡隠岐の島町栄町 2 9 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 9 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2. 4 4平方メートル
2階 5 4. 1 6平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

松江地方裁判所西郷支部

裁判所書記官 豊田 大輔

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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。



- 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 | 隠岐郡隠岐の島町栄町 |
| | 地 番 | 2 9 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 隠岐郡隠岐の島町栄町 2 9 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 9 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 4 4 平方メートル
2 階 5 4. 1 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第 1号
令和7年 9月16日受理
令和7年10月29日提出

現況調査報告書



松江地方裁判所西郷支部

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 | 隠岐郡隠岐の島町栄町 |
| | 地 番 | 299番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 隠岐郡隠岐の島町栄町 299番地 |
| | 家屋、番号 | 299番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.44平方メートル
2階 54.16平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	隠岐郡隠岐の島町栄町299番地 (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破産管財人弁護士B、同代理弁護士C) ☐ 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 ☐ 登記あり ☐ 未登記	☒ 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破産管財人弁護士B、同代理弁護士C) ☐ 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)	本件建物は令和7年2月まで住んでいましたが、その後は空家の状態です。 2階の2つの洋室、南西側の和室に雨漏りがありました。天井にその跡がありますが(写真19, 21, 23)、4, 5年前に屋根をやり替えてからは雨漏りは止まりました。 10年くらい前に1階和室の柱にシロアリの跡と思われる状況を発見しました(写真13)。シロアリそのものは見たことはなく、その後対策もとっていません。 南側の庭に実っているのは西条柿です。東側の枝が伐採されているのは栗の木ですが、もう枯れています(写真6)。
■ C (A破産管財人代理 弁護士)	破産管財人代理をしており、本件建物を管理しています。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

法務局備置きの建物図面の各階平面図は玄関の形状が現況と異なっている。

本件土地の南側の擁壁の高さは約3mあった。

本件建物には経年の劣化がみられる。

(接道)

本件土地は、幅員約4mの町所有の建築基準法42条1項3号道路（296番、298番2、297番各土地）及び県道に接している。

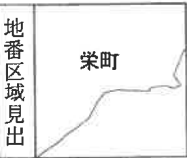
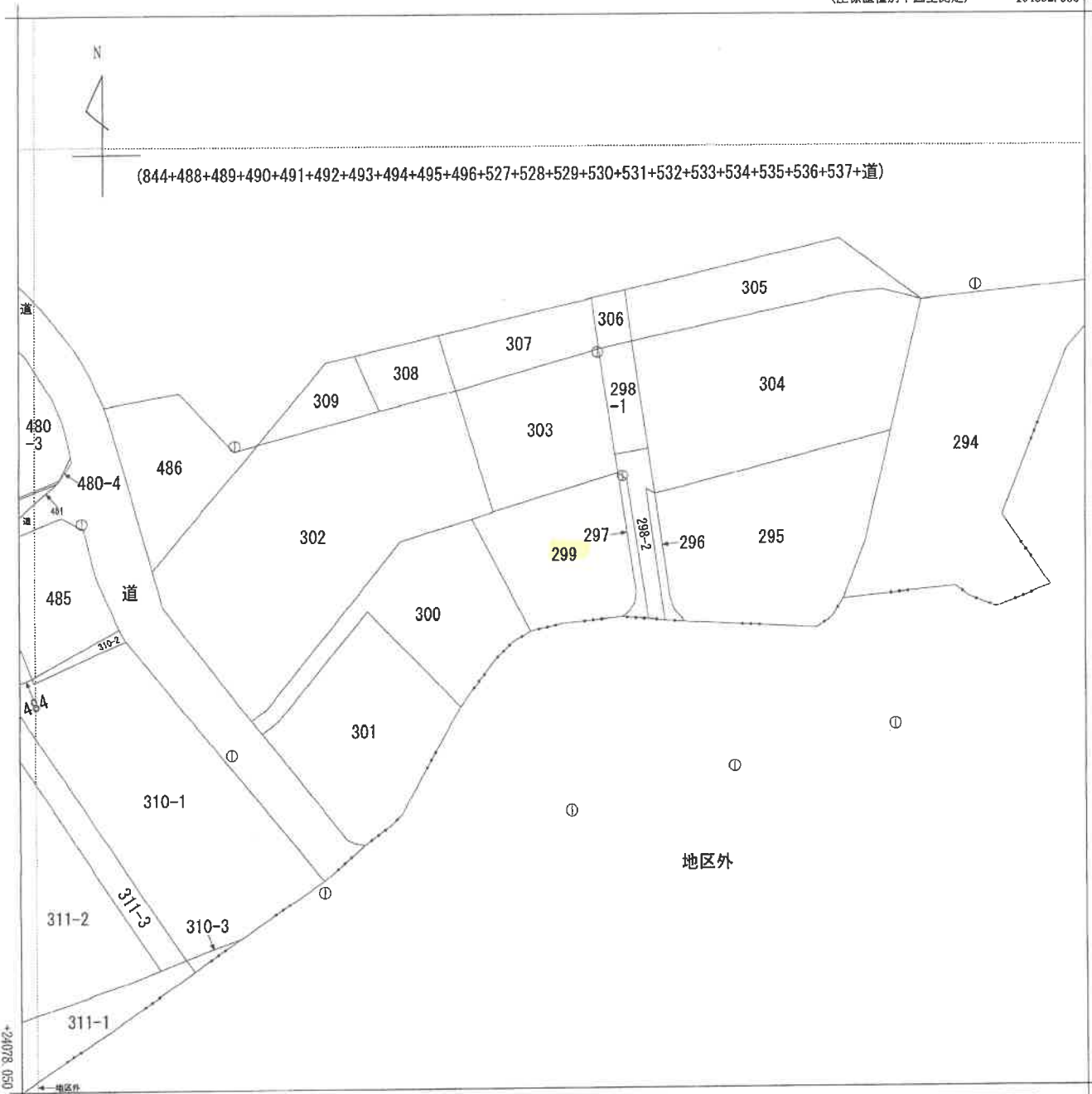
(注釈)

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9月17日(水) 11:20 ～11:25	執行官室	電話(管財人代理C)
同 日 17:05 ～17:10	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年9月18日(木) 15:40 ～15:45	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年9月30日(火) 10:30 ～10:35	執行官室	電話(管財人代理C)
R7年10月7日(火) 13:00 ～13:50	物件所在地	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談(A)
(特記事項)		



請 求 部 分	所 在	隠岐郡隠岐の島町栄町					地 番	299番		
出 力 縮 尺	1/500	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	昭和58年8月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年11月15日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(松江地方法務局西郷支局管轄)
令和7年9月18日
松江地方法務局

請求番号：1-1
(1/1)

登記官



(6枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

公用

登記年月日：昭和50年3月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(松江地方支務局西郷支局管轄)
令和7年9月18日 松江地方支務局

3・H50年3月28日登記

建築物階平面図

家屋番号	7-0番1-0-299
建物の所在	松江市西郷町大字東郷字大井7-6番地1-0 松江市西郷町大字東郷字大井7-6番地299番地
縮尺	1/500
縮尺	1/200

299

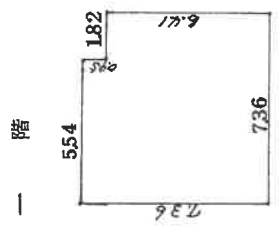
3004596

作製年月日
昭和五〇年参月式七日

作製者

土地家屋調査士

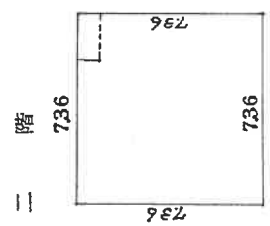
申請人



求積

$554 \times 736 = 407744$
 $182 \times 095 = 116662$
計 524406

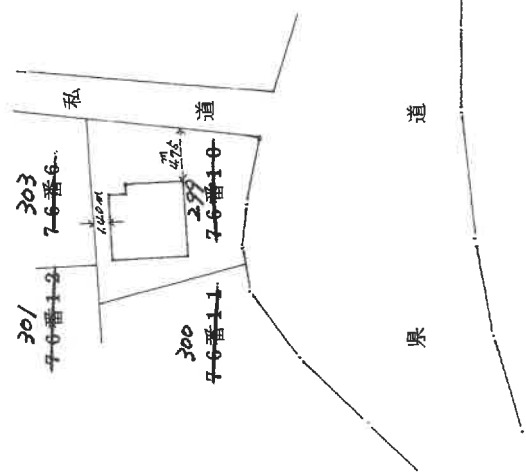
床面積 5244 m²



求積

$736 \times 736 = 541696$

床面積 5416 m²



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。



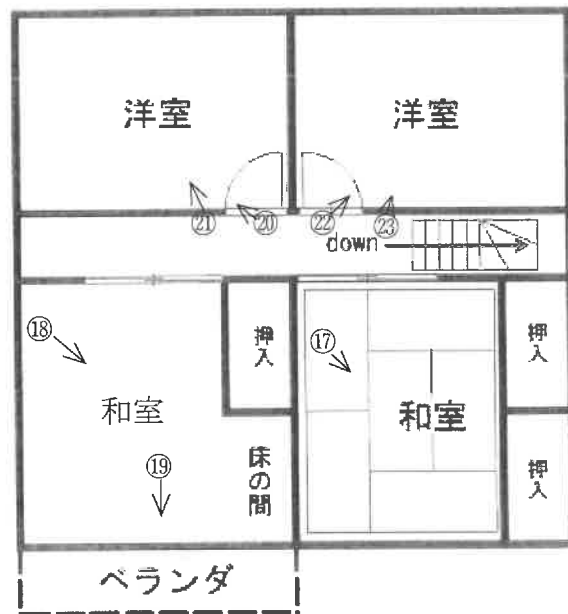
建 物 間 取 図(見取図)

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

(9 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7

簡易倉庫(動産)の
内部



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13

シロアリとみられる跡



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19
雨漏りの跡



写真20



写真21
雨漏りの跡



写真22



写真23
雨漏りの跡



競売評価 第25091号
令和7年(ケ)第1号
令和7年10月7日現地調査
令和7年10月25日評価

松江地方裁判所 西郷支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山本 誠司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,180,000円
物件2(建物)	金 1,220,000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	隠岐郡隠岐の島町栄町 299番 宅地 233.79m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	隠岐郡隠岐の島町栄町 299番地 299番 居宅 軽量鉄骨造鉄板葺2階建 1階 52.44m ² 2階 54.16m ²	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	隠岐汽船「西郷港フェリーターミナル」の北方・道路距離約1.4km 最寄バス停「西郷中学校入口」の北方・至近 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 指定なし 70% 200% ー ー
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	233.79㎡ ほぼ台形 間口約15.2m、奥行平均約15.2m 平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南側幅員約7.3m 舗装 県道 東側幅員約4.0m 舗装 道路 南側道路面より約3m高 東側道路面より約0m～3m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。 隣地は戸建住宅 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(汲取り) 東側前面道路下に下水道管があるが 当該公共下水道に接続されていない。 (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	従前の土地利用は林地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。島根県隠岐保健所に照会したところ、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設には該当しない旨の回答を得た。	
特記事項	・ 隠岐の島町教育委員会に照会したところ、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。 ・ 南側道路は建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、東側道路は同条第1項第3号道路に該当する。	

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50年3月22日 新築 経過年数: 51 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 鉄板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : 合板、ビニルクロス貼等 床 : 畳、フローリング、カーペット等 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 : なし
床面積(現況)	1階: 52.44㎡ 2階: 54.16㎡ 延床面積: 106.60㎡
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	・ 増築、改築は見当たらない。 ・ 確認済証(届出なし)、検査済証(届出なし) ・ 建物の東側に物置が存するが、簡易な工作物であり市場価値はない。 ・ 1階の各部屋に床のきしみが認められる。 ・ 2階の各部屋に雨漏りのしみが認められる。 ・ 2階ベランダが腐食している。 ・ 多くの窓枠にかびが発生している。

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	25,000	0.97	233.79	0.90	5,100,000

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。
地価調査 隠岐の島(県)-3

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
21,500円/㎡	$\frac{99.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{86}$	25,000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: 必要なし

◇ 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
下水道	0.97
角地	1.00
相乗積	0.97

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	106.60	0.035	600,000

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
51年	0年	25年	5%	30%

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)＝ 0.035

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	5,100,000	0.45	法定地上権	2,300,000
合計				2,300,000

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	5,100,000	-2,300,000		0.70	0.60	1,180,000
2	600,000	+2,300,000	1.00	0.70	0.60	1,220,000
一括価格(合計)						2,400,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 著しく老朽化した建物であること及び人口減少・高齢化の進む離島の不動産需要動向を考量して査定した。

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 地価調査価格 [隠岐の島(県)-3]

所 在 : 隠岐郡隠岐の島町栄町110番
価 格 : 21,500円/㎡
位 置 : 隠岐汽船「西郷港フェリーターミナル」 北方道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 467㎡
供給処理施設: 水道、下水
接 面 道 路 : 西4.7m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途地域の指定なし(建ぺい率70%, 容積率200%)

地域の概要: 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	4,124,055円		
	課税面積	233.79㎡	(1㎡当り 17,640円)
物件2	1,052,233円		
	課税面積	106.60㎡	(1㎡当り 9,871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 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し

以上

位置図



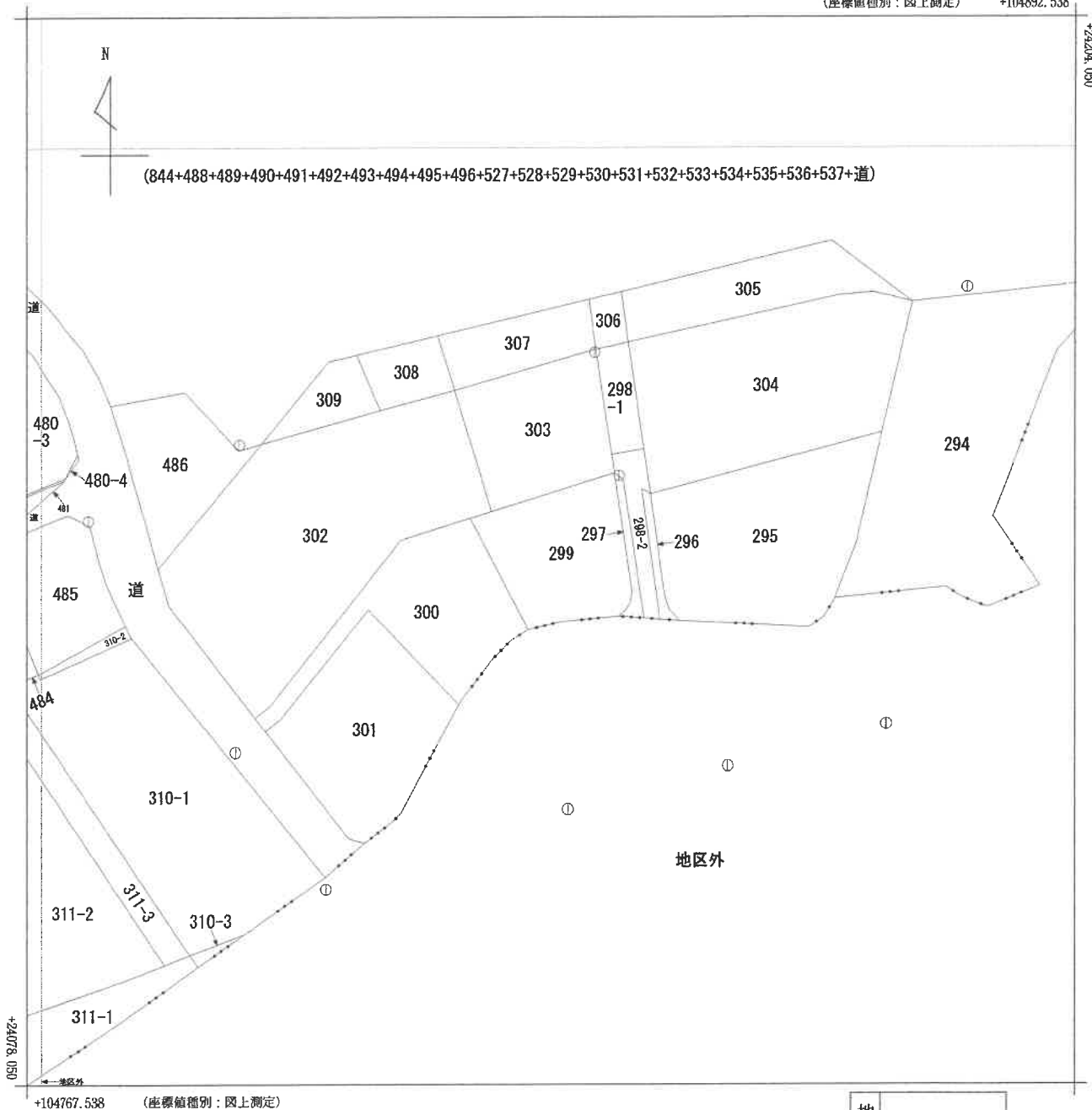
1 : 7,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-172号

地図上の1センチは約 70 メートル

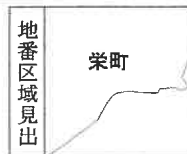
公図写し

(座標値種別：図上測定) +104892.538

+24204.050



+104767.538 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	隠岐郡隠岐の島町栄町				地番	299番			
出力縮尺	1/500	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	昭和58年8月				備付年月日(原図)	昭和59年11月15日		補記事項		

昭和50年3月28日登記

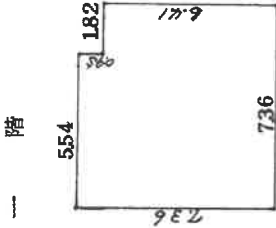
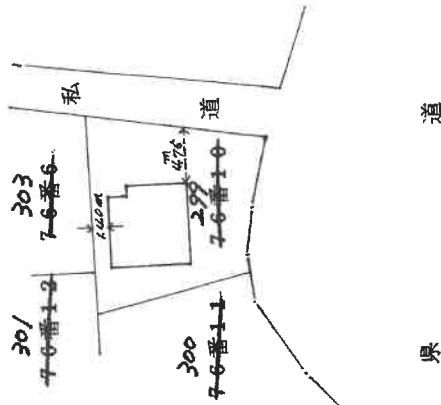
建物階平面図

家屋番号	7-0番10-299
建物の所在	徳島県西条市大字栄町299番地

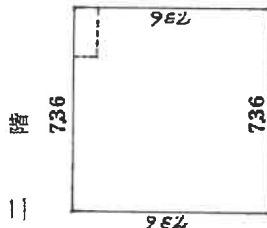
3004596

作製年月日	昭和50年3月27日
作製者	

図面縮小の割合



求積
 $554 \times 736 = 407744$
 $182 \times 095 = 116662$
計 524406
床面積 5244 m^2



求積
 $736 \times 736 = 541696$
床面積 5416 m^2

縮尺 1/500 1/200

A3版をA4版に縮小