

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 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 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 場 所 令和 7 年 9 月 8 日 午後 1 時 10 分 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分 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）
1,5～8	10,026,000 8,020,800	一括	2,005,200	243,842	35,577
1	3,906,000				
5	1,272,000				
6	1,644,000				
7	678,000				
8	2,526,000				



物 件 目 録

1 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友
地 番 306 番 1
地 目 宅地
地 積 776.15 平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業

5 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友
地 番 306 番 4
地 目 宅地
地 積 412.25 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友 306 番地 4、306 番地 1
家屋 番号 306 番 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 188.61 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 27.37 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

7 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友306番地1

家屋 番号 306番1の1

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 30.67平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業

8 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友306番地1

家屋 番号 306番1の2

種 類 事務所

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 87.32平方メートル

(現況)

構 造 木造かわら、ビニール板ぶき平家建

床 面 積 約95.98平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業



物 件 明 細 書

令和 6年12月10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, 5～8】

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, 5～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1上の物件番号6の敷地部分】

物件番号6の所有者Aが占有している。

【物件番号6】

- ・主である建物のうち別紙建物間取図（見取図）の和室4部分
Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・主である建物のうち別紙建物間取図（見取図）の和室4以外の部分
Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号7, 8】

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

【物件番号6】

占有者Dが修繕費等を支出した旨主張している。

《 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 大田市久手町刺鹿字諸友
地 番 306番1
地 目 宅地
地 積 776.15平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業

5 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友
地 番 306番4
地 目 宅地
地 積 412.25平方メートル

所有者 A

6 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友306番地4、306番地1
家屋 番号 306番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 188.61平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 27.37平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

7 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友306番地1

家屋 番号 306番1の1

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 30.67平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業

8 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友306番地1

家屋 番号 306番1の2

種 類 事務所

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 87.32平方メートル

(現況)

構 造 木造かわら、ビニール板ぶき平家建

床 面 積 約95.98平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業

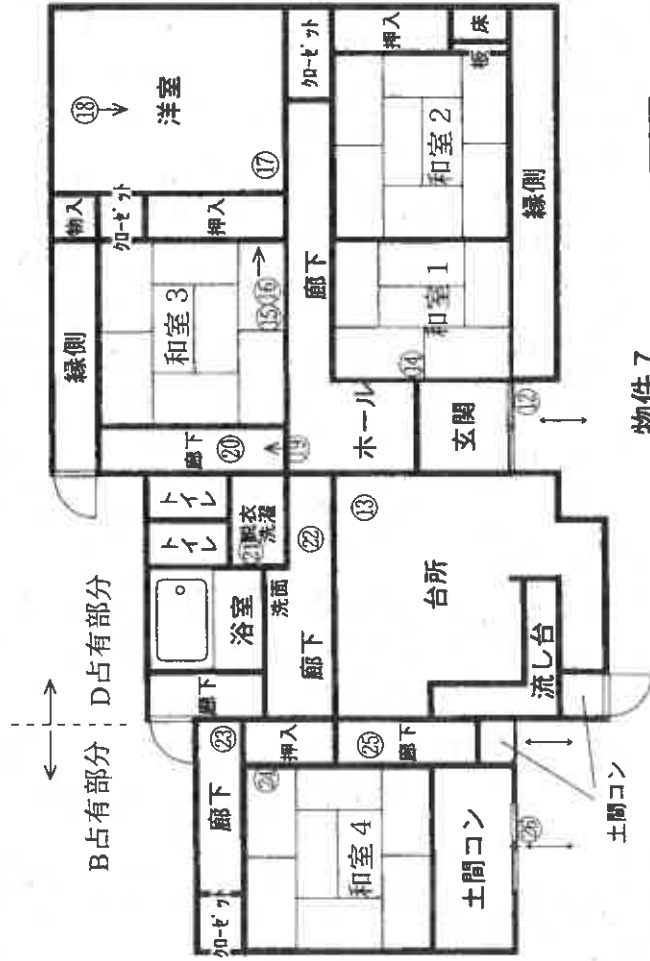


建 物 間 取 図(見取図)

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。

○= 写真番号、撮影位置

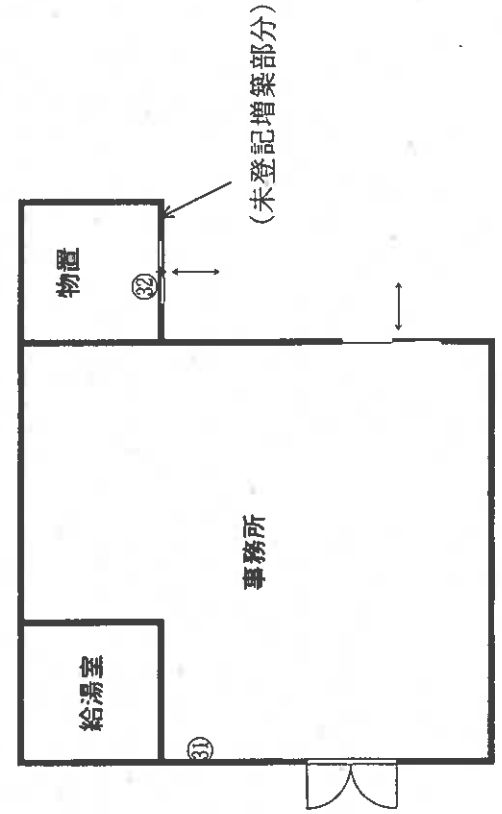
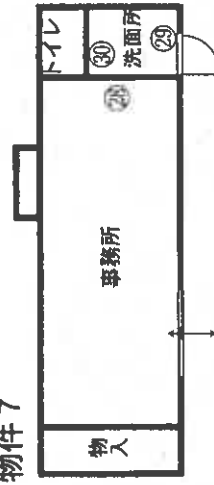
物件 6 (主である建物)



物件 6 (附属建物・符号 1)



物件 8



令和5年(ケ)第 13号
令和5年(ケ)第 30号
令和6年 2月 8日受理
令和6年 8月 9日提出

現況調査報告書



(物件1、5、6、7、8)

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 大田市久手町刺鹿字諸友
地 番 306 番 1
地 目 宅地
地 積 776.15 平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業

5 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友
地 番 306 番 4
地 目 宅地
地 積 412.25 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友 306 番地 4、306 番地 1
家屋 番号 306 番 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 188.61 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 27.37 平方メートル

所有者 A



令和 5 年 (ケ) 第 13 号
令和 5 年 (ケ) 第 30 号

物 件 目 録

7 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友 306 番地 1

家屋 番号 306 番 1 の 1

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 30.67 平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業

8 所 在 大田市久手町刺鹿字諸友 306 番地 1

家屋 番号 306 番 1 の 2

種 類 事務所

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 87.32 平方メートル

所有者 株式会社大田粘土企業



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	島根県大田市久手町刺鹿306番地1 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件5土地及び物件1土地の一部(土地建物位置関係図のとおり)		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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	☒ 物件5土地所有者Aが、物件6建物とその附属建物及び従物とみられる塀で囲まれた庭等を所有し、物件1土地の一部を含めて占有している ☒ 物件1土地の占有権限は『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	物件1土地のその他の部分は、次頁の物件7, 8建物の敷地となっている。		
建物	物件6		
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 ☒ その他の者(B, D) 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 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

(3 枚目)

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	島根県大田市久手町刺鹿306番地1 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件1土地の一部(土地建物位置関係図のとおり)		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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(株式会社大田粘土企業) ☒ 上記の者が物件1土地の一部に、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7、8		
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(物件7建物) ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(物件8建物) ☐ 種類:事務所 ☒ 構造:木造かわら、ビニール板ぶき平家建 ☒ 床面積:約95.98㎡(約8.66㎡増築あり)		
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(株式会社大田粘土企業) ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所(空き家の状態)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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 土地 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件6建物敷地部分 (土地建物位置関係図のとおり)	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (Aの子) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和59年3月26日 (Aが物件6建物を新築した時)	
最初の 契約等	契約日	平成15年8月26日 (Aが物件1土地を株式会社大田粘土企業に売却した時)	
	期間	同上から ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	同上から ☒ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(5 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 6建物 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■建物間取図のとおり	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (物置として物を置いて占有している)	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■B ()) ☐ 文書 ()	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 3年10月頃	
最初の契約等	契約日	同上	
	期間	同上から ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 100円 (毎月末 限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		契約書には、上記賃料の他に、管理費用を家賃とする旨の記載あり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		賃料が極めて少額であることから実質的には使用借と認めざるを得ない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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
■ C (破産管財人) ■ B (株式会社大田粘土 企業元代表者)	物件1, 7, 8は、株式会社大田粘土企業（以下「大田粘土」という。）の所有ですが、同社は破産手続をしており、私が破産管財人です。ただ、これらの物件は破産財団から放棄をしています。 私は大田粘土の最後の代表者です。 この会社は昭和60年から父のAが個人で事業をしていたものを、平成15年にAが代表として法人化し、平成25年から私が代表として引き継ぎました。物件1, 7, 8は財団放棄となったそうですが、大田粘土の清算人は選任されていません。よって、現在同社の残務整理のため代表権を行使する者はいません。 物件5, 6はA所有です。大田粘土所有の物件1土地内に、物件6建物の一部と庭、附属建物符号1車庫が入っているそうですが、敷地利用権はAが大田粘土の初代の代表者でしたので、無償の使用借になります。 物件7, 8の事務所は何も使っていない状態です。 物件8建物の増築部分は、平成25年くらいに大田粘土が倉庫を増築しました。同倉庫には私が私物を置いていますが、事実上使用しているだけです。 物件6建物の和室4は私が物を置いて占有しています。 物件6建物のその余の部分は附属建物も含め、現在Dに賃貸しています。実際は、家の中のAの動産を処分してもらったり、管理や修繕はDがするという条件でした。その条件であれば無償で貸してもよかったのですが、一応貸したという証しに賃料は若干ですが月100円としました。 物件1土地の北東角に電柱がありますが、中国電力から年間若干の使用料をいただいています。 物件7, 8建物の太陽光発電パネルですが、一方は壊れていますが、一方は使えると思います。
■ D (物件6建物賃借人)	物件6建物を居宅として賃借しています。附属建物符号1車庫内にはAまたはBさんの動産がまだ少しありますが、この車庫も賃借部分に含まれており、私も車庫として時折使うことがあります。 建物に雨漏りなどはありませんが、建具が傾いている感じで、戸のしまりが悪く、目視でもふすまが傾いているのがわかります。 私は物件6建物を借りてから、居住するために次の工事をしました。水道は元々井戸水で、上水道に通じていませんでした。メーターのある位置からパイプを地上に這わせて建物内に入れました（写真11）。台所の蛇口の水漏れ、台所の壁、風呂場、給湯器を直しました。脱衣場の床は張り替えました。Bが荷物を置いている占有部分と分けるため、間に板壁を設置しました。結局、居住できたのは令和5年8月ころからです。 A, Bとは元々知人だったので、契約書の内容で借りました。 居宅は、国道9号線に面し、高速道路も近くにできたので、昼夜通じて車の騒音はします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

物件1, 5土地は一体の土地で、物件6, 7, 8建物の敷地となっている。

物件6建物の敷地は主に物件5土地であるが、物件1土地に主である建物の玄関付近が若干はみ出している。また、附属建物及び塀で囲まれた庭が物件1土地内に存する(土地建物位置関係図のとおり)。

物件5土地のコンクリート擁壁にはひび割れ(写真5)や、やや膨らんでいる部分もみられる(写真4)。

Dの賃貸借は、賃料が格安だが、その分、従前あった動産の処分や建物修繕や管理などの役務等を負担して借りている。

物件6建物の水道管は、隣地305番1土地内(埋設)を通っている。元々はAが305番1土地を含む周辺土地一体を所有していたため、水道管を現在の位置に通していたが、その後第三者に譲渡したため、現在のようになったようである。

物件6建物は、何らかの傾きがあるとみられ、建具など開け閉めができなかったり、隙間が生じている部分がある。

物件8建物内は写真31が明確に撮れていなかったが、室内に目立った動産はなく、建物に大きな損傷はみられなかった。

本件各建物の基礎、外壁、内装には、小さな傷、割れ目が存する。比較的わかりやすいか所について、撮影した(写真33, 34)。こうした傷、割れ目については、他にも存するが、一般的建物の経年でも起こりうるものである。

これらが経年であるのか、下記の道路工事に起因するのか、区別のつきにくい程度のものである。

令和6年3月9日、本件物件の付近に山陰道が開通した。本件物件では、道路工事後に新たに生じた損傷等がないか、工事前後で実地調査が行われている。

一般的には、所管する国土交通省中国地方整備局松江国道事務所より経年ではなく、道路工事が原因と認められる部分があれば、被害を受けた所有者はその部分に対する修繕費用の請求ができると考えられる。なお、仮に道路工事が原因と認められる部分があっても、新所有者(買受人)に請求権が残り、行使できるかは現段階ではわからない。

(接道)

物件1土地は、幅員26m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。

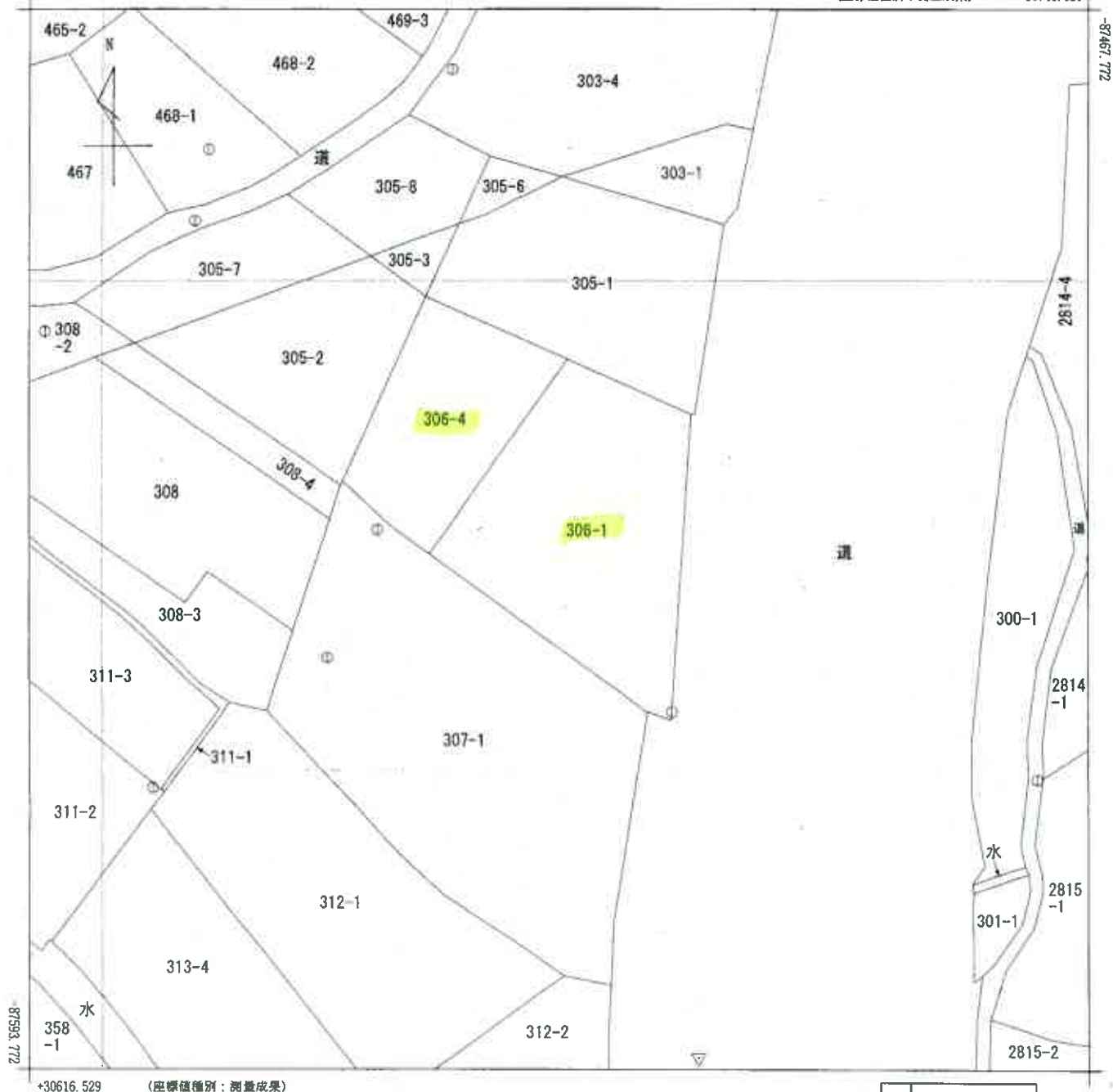
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2月15日(木) 9:00 ～9:20	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 10:20 ～10:30	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
R6年3月13日(水) 13:45 ～16:00	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、面談D
R6年3月26日(火) 10:00 ～10:35	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、面談B
R6年7月10日(水) 9:20 ～10:20	松江国道事務所(松江市西津田)	資料調査、面談
R6年7月11日(木) 8:30 ～8:40	物件所在地(4)	物件調査、写真撮影
(特記事項)		

(座標値種別：測量成果)

+30741.529



+30616.529

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

久手町刺鹿

請求部	所在	大田市久手町刺鹿字諸友				地番	306番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	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17年3月				備付年月日(原図)	平成18年7月31日		補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：3-1

(1/1)

(10枚目)

公用

登記年月日：平成25年3月4日

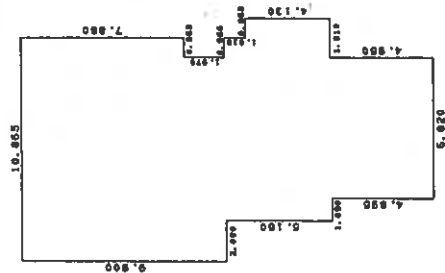
各階平面図

建築物図面

家屋番号 306番4

建築物の所在 大田市久手町刺鶴字藤友306番地4、306番地1

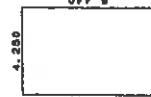
主である階地



0.955	×	7.880	=	7.5254000
6.820	×	19.945	=	136.0249000
1.080	×	15.050	=	16.4045000
2.000	×	9.900	=	19.8000000
0.955	×	5.145	=	4.9134750
0.955	×	4.130	=	3.9441500
計				188.5124250

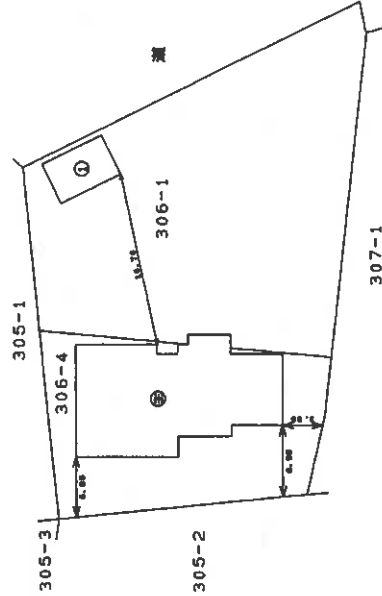
所収積 188.51 ㎡

附属建物(符号1)



4.200	×	8.440	=	27.3700000
-------	---	-------	---	------------

所収積 27.37 ㎡



(北側)

作成者 土地調査士 家屋

5年3月1日作成

縮尺 1/250

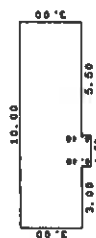
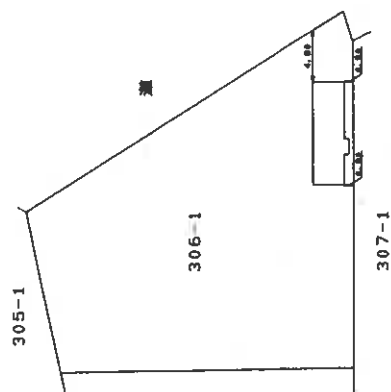
申請人

縮尺 1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

建 物 面
各 階 平 面

家屋番号	306番1の1
建物の所在	大田市久手町刺座



10.00	×	3.00	=	30.0000
1.50	×	0.45	=	0.6750
				計 30.6750

求和 30.67 ✓

作成者 土岐 隆雄 土岐 隆雄 土岐 隆雄	締尺 1/250	申請人 株式会社 代表取締役	締尺 1/500
--------------------------------	-------------	----------------------	-------------

(收稿稿)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成25年3月4日

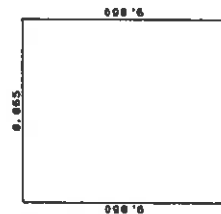
各階平面図

建物図面

306番1の2

家屋番号

建物の所在
大田市久手町則路字高友306番地1



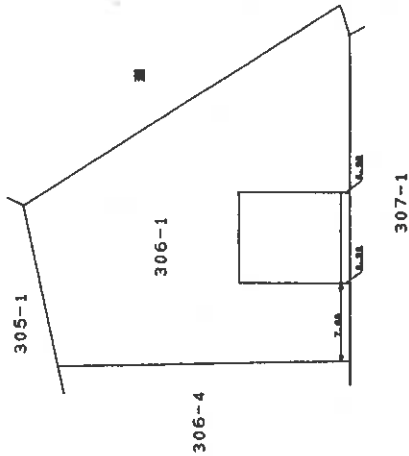
8.865

9.850

8.865 × 9.850

87.3202500

床面積 87.32 m²



(車庫裏)

作成者
土地調査士
家屋

5年3月1日作成

縮尺
1/250

申請人

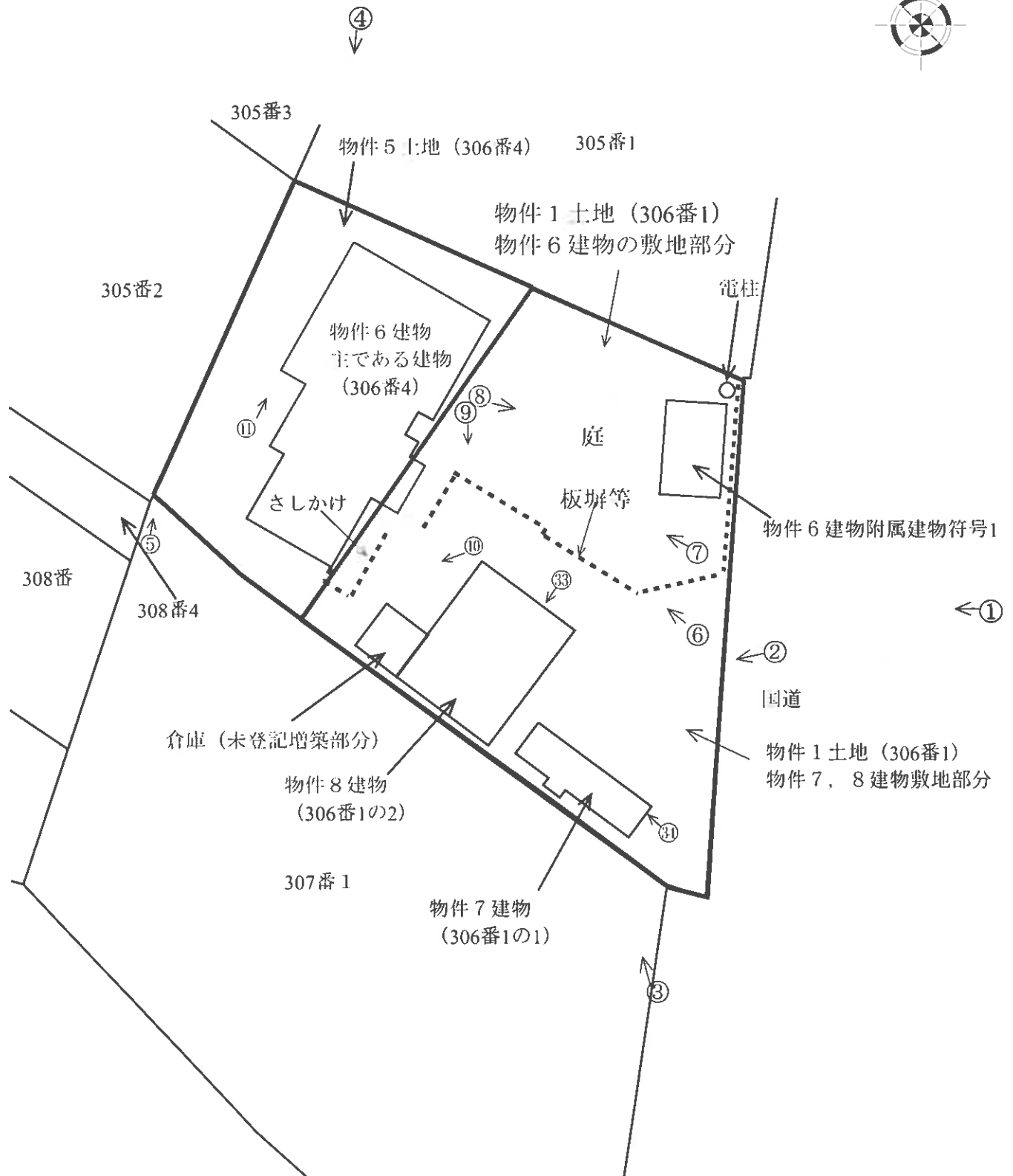
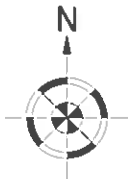
株式会社
代表取締役

縮尺
1/500

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。



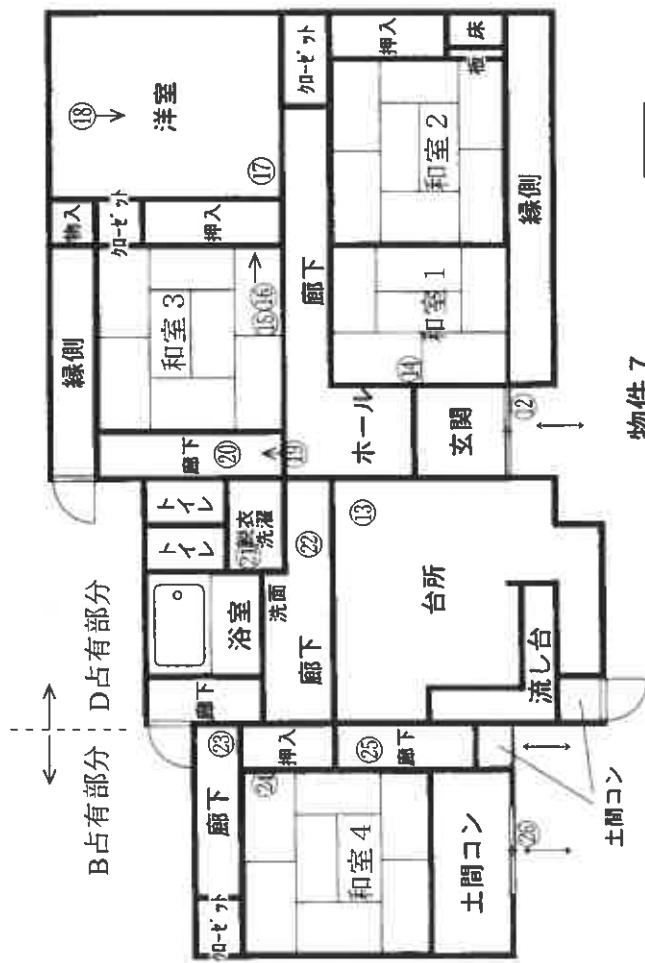
○ =写真番号, 撮影位置

建物間取図(見取図)

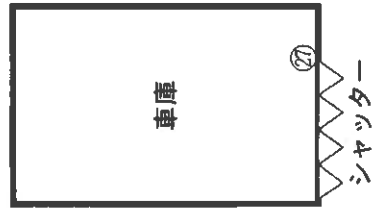
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

○= 写真番号、撮影位置

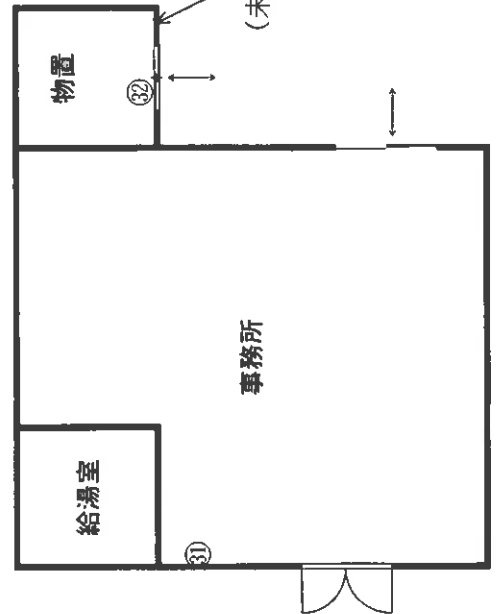
物件 6 (主である建物)



物件 6 (附属建物・符号 1)



物件 8



物件 7



写真1



写真2



写真3



写真4

正面からはわかりにくい
が、擁壁が若干膨ら
んでいる。



写真5

コンクリート擁壁が割
れている。



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11

上水道の水道管は地上に出ている



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16

ふすまの上部の黒いフチの厚さを左右比較すると、右側の方がやや厚く、傾むきがあるとみられる。



写真17



写真18

クローゼットの戸は閉まらないため、外してある。入口ドアも傾いて見える。床にビー玉を置くと、北東方向(写真で左側)に転がった。



写真19

床にビー玉を置くと北
西方向(写真奥側方向
)に転がった。



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30



写真31



写真32



写真33

壁のひび割れ



写真34

壁のひび割れ



競売評価 第24009号
令和5年(ケ)第13号
令和5年(ケ)第30号
令和5年10月26日現地調査
令和6年3月13日現地調査
令和6年10月13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 16,710,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,510,000円
物件5(土地)	金 2,120,000円
物件6(建物)	金 2,740,000円
物件7(建物)	金 1,130,000円
物件8(建物)	金 4,210,000円

①一括価格は、物件1, 5, 6, 7, 8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, 5の内訳価格は、物件6, 7, 8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6, 7, 8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	所在地番目積 地地地	大田市久手町刺鹿字諸友 306番1 宅地 776.15㎡	同 左
5	所在地番目積 地地地	大田市久手町刺鹿字諸友 306番4 宅地 412.25㎡	同 左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	〈主である建物〉 大田市久手町刺鹿字諸友 306番地4、306番地1 306番4 居宅 木造かわらぶき平家建 188.61㎡	同 左
	符号 種類 構造 床面積	〈附属建物〉 1 車庫 木造スレートぶき平家建 27.37㎡	同 左
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大田市久手町刺鹿字諸友306番地1 306番1の1 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 30.67㎡	同 左
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大田市久手町刺鹿字諸友306番地1 306番1の2 事務所 木造かわらぶき平家建 87.32㎡	木造かわら、ビニール板ぶき 平家建 約95.98㎡
番号	特記事項		
8	・ 物件8の建物は増築されており、未登記増築部分が約8.66㎡である。		

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, 5)

位置・交通	JR山陰本線「大田市」駅の北東方・道路距離約1.4km 最寄バス停「諸友」の南方・道路距離約150m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	事務所、店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域		
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	物件1 物件5 合計	776.15㎡ 412.25㎡ 1,188.40㎡
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側幅員約26m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6, 7, 8の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅、太陽光パネル、雑種地 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(浄化槽) (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	・ 東側道路は、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ・ 電柱1本が設置されている。 ・ 北方の市道に敷設されている水道本管から件外土地(305番1)を介して敷地内に給水管が敷設されている。 ・ 本件土地は、造成前が田であったため、地盤が軟弱と思われる、物件6の建物に傾きが生じている。 ・ 本件土地を囲んでいるコンクリート擁壁には損傷がみられ、変形が生じている箇所もみられる。 ・ 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6)

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59年3月26日 新築 経過年数: 41 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、ビニルクロス貼、ボード等 天 井 : 竿縁天井、ビニルクロス貼等 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)	188.61㎡
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	・ 登記上、昭和60年、平成2年、平成7年に変更・増築、平成24年に一部取壊し・変更の記載がある。 ・ 物件6の建物に傾きが生じ、建具の建付けが悪くなっており、柱との間にも隙間が生じている箇所がある。 ・ 確認済証(昭和58年10月12日交付) 確認済証(平成元年7月3日交付) 検査済証の交付なし

2 建物の概況及び利用状況(物件6)

区分	附属建物・符号1
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7年月日不詳 新築 経過年数: 30 年 経済的残存耐用年数: 0 年
仕 様	構 造: 木造スレート葺平家建
床面積(現況)	27.37㎡
現況用途等	現況用途: 車庫 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 建物の概況及び利用状況(物件7)

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22年12月2日 新築 経過年数: 14 年 経済的残存耐用年数: 11 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付タイル 内 壁 : 砂壁等 天 井 : 化粧石膏ボード 床 : 土間コン、カーペット 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 :
床面積(現況)	30.67㎡
現況用途等	現況用途 : 事務所 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	・ 確認済証(平成22年7月23日交付) 検査済証(平成22年12月3日交付)

2 建物の概況及び利用状況(物件8)

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24年12月6日 新築 経過年数: 12 年 経済的残存耐用年数: 13 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・ビニール板葺 外 壁 : 吹付タイル 内 壁 : ビニルクロス貼 天 井 : ボード 床 : ビニルシート 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 :
床面積(現況)	約 95.98㎡
現況用途等	現況用途 : 事務所 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	・ 関係者の陳述によれば、平成25年頃に倉庫部分を増築したとのことである。 ・ 確認済証(平成24年10月19日交付) 検査済証(平成24年12月6日交付)

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, 5)

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	19,200	1.00	776.15	0.90	13,410,000
5	19,200	1.00	412.25	0.90	7,120,000

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 大田(県)5-3

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
31,200円/㎡	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{162}$	19,200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: 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, 5の個別的要因

標準的	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6)

〈主である建物〉

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
6	200,000	188.61	0.035	1,320,000

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
41年	0年	25年	5%	30%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.035$$

〈附属建物・符号1〉

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
6	160,000	27.37	0.035	150,000

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
30年	0年	25年	5%	30%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.035$$

$$\text{〈主である建物〉} + \text{〈附属建物〉} = \text{合計 1,470,000円}$$

② 建物価格(物件7)

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
7	160,000	30.67	0.374	1,840,000

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
14年	11年	25年	5%	20%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.374}$$

建物価格(物件8)

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
8	170,000	95.98	0.435	7,100,000

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
12年	13年	25年	5%	20%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.435}$$

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		割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	13,410,000	0.10	使用借権	29.6%	400,000
		0.10	敷地占有利益	18.3%	250,000
		0.10	敷地占有利益	52.1%	700,000
合計					1,350,000
5	7,120,000	0.45	法定地上権		3,200,000

イ 土地利用権等割合： 物件1については、物件6の主である建物の一部、附属建物、庭の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。物件7、8の建物は、法定地上権が成立しない場合であるが、建物収去の困難性等を考慮して、その割合を10%と査定した。
物件5については、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。

ウ 物件1の内で各建物の土地利用権等の及ぶ土地の範囲の割合を建築面積及び建物の配置等を勘案して、以下のとおり査定した。

物件 番号	面積	割合
6	230㎡	29.6%
7	142㎡	18.3%
8	404.15㎡	52.1%

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	13,410,000	-1,350,000		0.90	0.60	6,510,000
5	7,120,000	-3,200,000		0.90	0.60	2,120,000
6	1,470,000	+3,600,000	1.00	0.90	0.60	2,740,000
7	1,840,000	+250,000	1.00	0.90	0.60	1,130,000
8	7,100,000	+700,000	1.00	0.90	0.60	4,210,000
一括価格(合計)						16,710,000

- ウ 占有減価修正： 必要なし
- エ 市場性修正： 件外土地を介して給水管が敷設されてい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 地価調査価格 [大田(県)5-3]

所 在 : 大田市長久町長久字下川原イ548番3
 価 格 : 31,200円/㎡
 位 置 : JR山陰本線「大田市」駅1,700m(道路距離)
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 1422㎡
 供給処理施設: 水道
 接 面 道 路 : 南25m国道
 用途指定等: 非線引都市計画区域
 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
 地域の概要: 沿道サービス施設等が多い国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

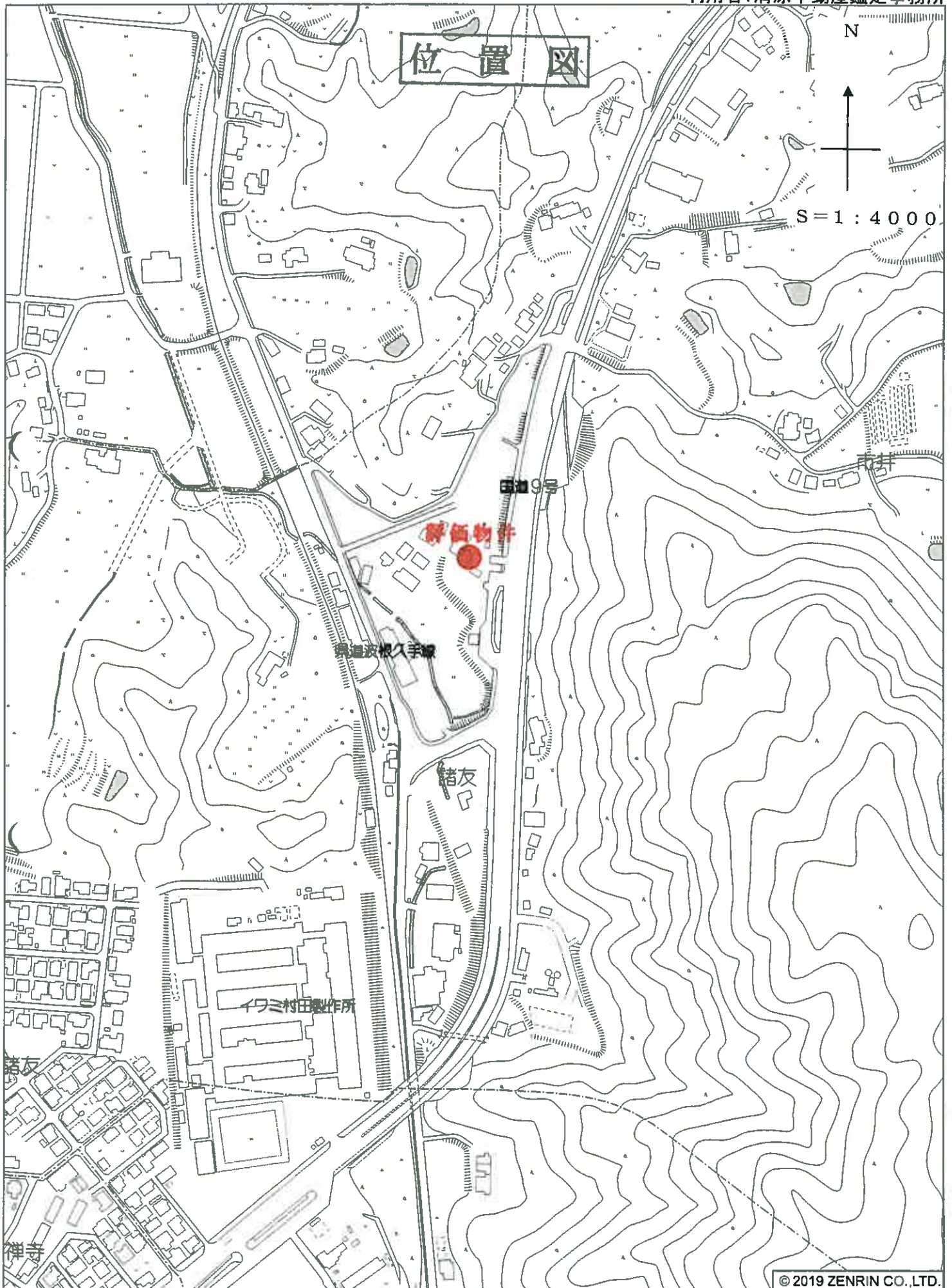
物件1	11,502,543円	
	課税面積	776.15㎡ (1㎡当り 14,820円)
物件5	6,109,545円	
	課税面積	412.25㎡ (1㎡当り 14,820円)
物件6<主である建物>		
	2,527,583円	
	課税面積	165.78㎡ (1㎡当り 15,247円)
物件6<附属建物・符号1>		
	224,070円	
	課税面積	27.37㎡ (1㎡当り 8,187円)
物件7	1,180,264円	
	課税面積	30.63㎡ (1㎡当り 38,533円)
物件8	2,881,225円	
	課税面積	95.98㎡ (1㎡当り 30,019円)

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

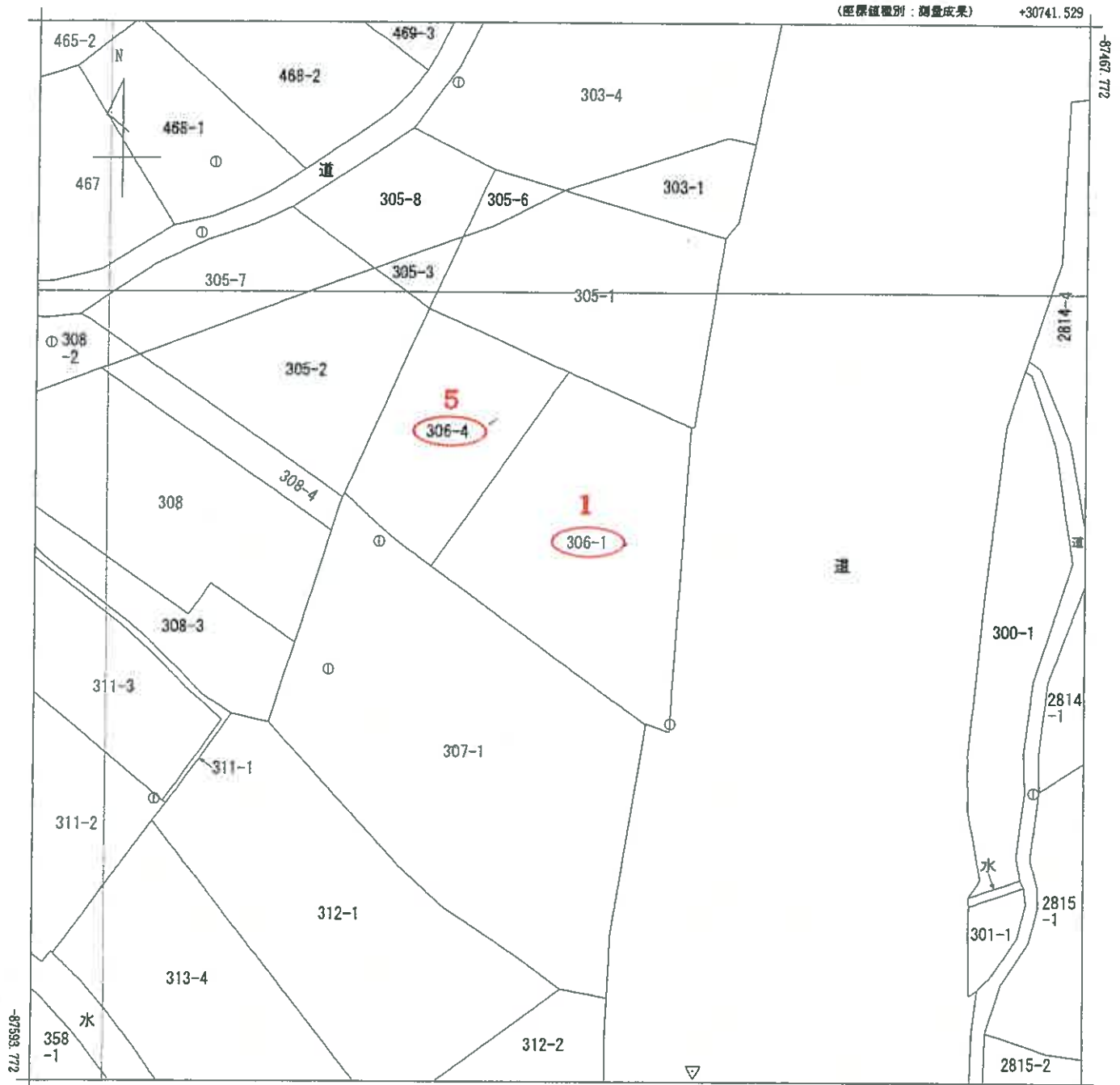
以上





(座標値種別：測量成果)

+30741.529



+30616.529

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

久手町刺鹿

請求部	所在	大田市久手町刺鹿字諸友				地番	306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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成17年3月			備付年月日(原図)	平成18年7月31日			補記事項		

公 図 写

登記年月日：平成25年3月4日

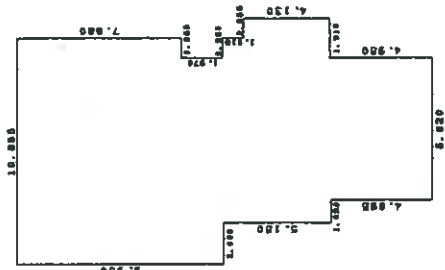
各階平面図

家屋番号 305番4

建物図面

建物の所在 大田市久手町刺龜字藁友305番地4、305番地1

主である階層



床面積	
0.955 x 7.880	= 7.5254000
6.620 x 19.945	= 136.0249000
1.090 x 16.050	= 16.4045000
2.000 x 9.900	= 19.8000000
0.965 x 5.145	= 4.9134750
0.965 x 4.130	= 3.9441500
計 188.6124250	

床面積 188.61 m²

附属施設(符号1)



床面積

4.250 x 6.440 = 27.3700000

床面積 27.37 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図写

建物図面写

A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)

各階平面図

建物図面

家屋番号 306番1の1

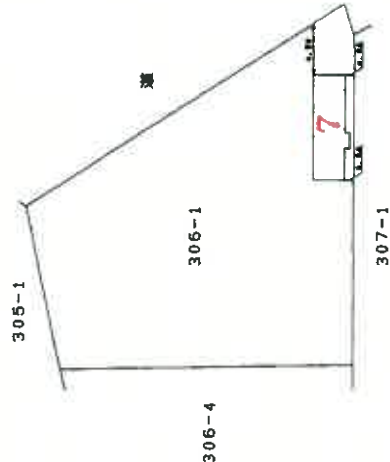
建物の所在 大田市久手町利島字福友306番地1



床面積

10.00 × 3.00	=	30.0000
1.50 × 0.45	=	0.6750
計		30.6750

床面積 30.67 ㎡



(北)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図写

建物図面写

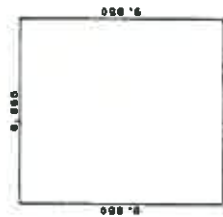
A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)

各階平面図

建物図面図

家屋番号 306番1の2

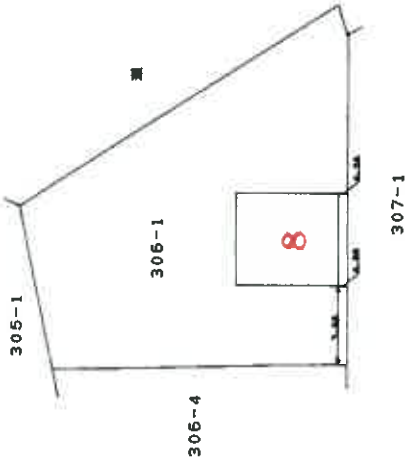
建物の所在 大田市久手町刺懸字跡友306番地1



床面積

$8.865 \times 9.850 = 87.3202500$

床面積 87.32 m²



(床面積)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図写

建物図面写

A3版をA4版に縮小 (縮小率約70%)