

## 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 杉 原 健

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<br>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<br>場 所 松江地方裁判所売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 松江地方裁判所民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 9 日 午後 3 時 30 分まで                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 8,540,000<br>6,832,000 | 一括       | 1,708,000  | 285,984  | 0        |
| 1    | 4,270,000              |          |            |          |          |
| 2    | 2,270,000              |          |            |          |          |
| 3    | 720,000                |          |            |          |          |
| 4    | 1,280,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 安来市荒島町字猪子塚  
地 番 1694 番 1  
地 目 宅地  
地 積 486.16 平方メートル

所有者 A

2 所 在 安来市荒島町字猪子塚  
地 番 1694 番 12  
地 目 宅地  
地 積 258.30 平方メートル

所有者 A

3 所 在 安来市荒島町字猪子塚 1694 番地 12  
家屋 番号 1694 番 12  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 152.00 平方メートル  
2 階 152.00 平方メートル

所有者 有限会社ヤスキ

工場抵当法が適用されると認められる機械器具等は、別紙工場供用物件目録のとおり

4 所 在 安来市荒島町字猪子塚 1694 番地 1  
家屋 番号 1694 番 1 の 2



\*11\*

## 物 件 目 録

種 類 店舗・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 253.59平方メートル |
|       | 2階 | 259.35平方メートル |
|       | 3階 | 111.39平方メートル |

(現況)

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 277.59平方メートル |
|       | 2階 | 277.35平方メートル |
|       | 3階 | 111.93平方メートル |

所有者 有限会社ヤスキ



(別紙)

工場供用物件目録

| No. | 種類(機種) | 数量又は延長 | 製作者の氏名又は名称 | 製造年月日 | 型式   | 製造番号<br>記号番号 | 現設置場所   |
|-----|--------|--------|------------|-------|------|--------------|---------|
| 1   | アマノ集塵機 | 1台     | アマノ株式会社    | 不明    | P-45 | 4729         | 物件3建物2階 |



資料番号

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 18 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

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 安来市荒島町字猪子塚  
地 番 1 6 9 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 4 8 6 . 1 6 平方メートル  
所有者 A

2 所 在 安来市荒島町字猪子塚  
地 番 1 6 9 4 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 2 5 8 . 3 0 平方メートル  
所有者 A

3 所 在 安来市荒島町字猪子塚 1 6 9 4 番地 1 2  
家屋 番号 1 6 9 4 番 1 2  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 5 2 . 0 0 平方メートル  
2 階 1 5 2 . 0 0 平方メートル  
所有者 有限会社ヤスキ

工場抵当法が適用されると認められる機械器具等は、別紙工場供用物件目録のとおり

4 所 在 安来市荒島町字猪子塚 1 6 9 4 番地 1  
家屋 番号 1 6 9 4 番 1 の 2



## 物 件 目 録

種 類 店舗・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

|       |     |               |
|-------|-----|---------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 253.59 平方メートル |
|       | 2 階 | 259.35 平方メートル |
|       | 3 階 | 111.39 平方メートル |

(現況)

|       |     |               |
|-------|-----|---------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 277.59 平方メートル |
|       | 2 階 | 277.35 平方メートル |
|       | 3 階 | 111.93 平方メートル |

所有者 有限会社ヤスキ



(別紙)

工場供用物件目録

| No. | 種類(機種) | 数量又は延長 | 製作者の氏名又は名称 | 製造年月日 | 型式   | 製造番号<br>記号番号 | 現設置場所   |
|-----|--------|--------|------------|-------|------|--------------|---------|
| 1   | アマノ集塵機 | 1台     | アマノ株式会社    | 不明    | P-45 | 4729         | 物件3建物2階 |



令和6年（ケ）第 24号  
令和6年10月 3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 安来市荒島町字猪子塚  
 地 番 1694 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 486.16 平方メートル

所有者 A

2 所 在 安来市荒島町字猪子塚  
 地 番 1694 番 12  
 地 目 宅地  
 地 積 258.30 平方メートル

所有者 A

3 所 在 安来市荒島町字猪子塚 1694 番地 12  
 家屋 番号 1694 番 12  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 152.00 平方メートル  
 2 階 152.00 平方メートル

所有者 有限会社ヤスキ

4 所 在 安来市荒島町字猪子塚 1694 番地 1  
 家屋 番号 1694 番 1 の 2  
 種 類 店舗・倉庫  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建



物 件 目 録

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 253.59平方メートル |
|       | 2階 | 259.35平方メートル |
|       | 3階 | 111.39平方メートル |

所有者 有限会社ヤスキ



\*22\*

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不 動 産 の 表 示                  | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住 居 表 示                      | 安来市荒島町1694番地1 (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 type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社ヤスキ)<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 『占有者及び占有権原』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>(目的外建物)     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種 類 , 構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" 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)<br><input type="checkbox"/> 種 類: 店舗・倉庫<br><input type="checkbox"/> 構 造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階277.59㎡ 2階277.35㎡ 3階約111.93㎡                                                                                                                                                                 |  |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物           | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種 類:<br/>           構 造:<br/>           床面積:         </div> </div>      |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(有限会社ヤスキ) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 店舗・倉庫 として占有している<br><input type="checkbox"/> 『占有者及び占有権原』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>(目的外土地)     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>仮 処 分         | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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  
( 3 枚目)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 安来市荒島町1694番地1 付近 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 土地             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社ヤスキ)<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" 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<br><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 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(有限会社ヤスキ) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 工場 として占有している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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

( 4 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 1, 2土地 関係) |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                     |     | ■全部 (物件1土地) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  | ■全部 (物件2土地) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  |
| 占有者                      |     | ■債務者 (有限会社ヤスキ) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                               | ■債務者 (有限会社ヤスキ) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                               |
| 占有状況                     |     | ■敷地 (物件4建物) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | ■敷地 (物件3建物) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨          |     | <input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> ( ) )<br><input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )                                                              | <input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> ( ) )<br><input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )                                                              |
| 占有権原                     |     | <input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                                 |
| 占有開始時期                   |     | 令和2年3月22日<br>(土地所有者A相続時)                                                                                                                                                              | 令和2年3月22日<br>(土地所有者A相続時)                                                                                                                                                              |
| 最初の<br>契約等               | 契約日 | 同上                                                                                                                                                                                    | 同上                                                                                                                                                                                    |
|                          | 期間  | 同上から ■期間の定めなし                                                                                                                                                                         | 同上から ■期間の定めなし                                                                                                                                                                         |
| 更新の種類別                   |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                             | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                             |
| 現在の<br>契約等               | 期間  | 同上から ■期間の定めなし                                                                                                                                                                         | 同上から ■期間の定めなし                                                                                                                                                                         |
| 契約等<br>当事者               | 貸主  | ■所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                             | ■所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                             |
|                          | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                                 | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                                 |
| 賃料・支払時期                  |     | 毎金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                               | 毎金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                               |
| 敷金・保証金                   |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [金 円]                                                             | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [金 円]                                                             |
| 特約等                      |     | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                               |
| その他                      |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                       |
| 執行官の意見                   |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                      | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「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)

| 関係人の陳述等                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>■ B</b><br>(債務者兼建物所有者<br>有限会社ヤス斗元代表者) | <p>有限会社ヤス斗は破産手続が終了し、現在会社は稼働していません。</p> <p>土地所有者Aは、私の弟になります。弟の前も親族の所有名義で、建物の敷地利用権は、従前から無償の使用借です。</p> <p>物件4建物の増築部分について、いつ頃増築したかは覚えていません。</p> <p>本件建物内の機械類で価値のあるものはありません。残っているものは価値のないと思います。</p> <p>本件物件には、有限会社ヤス斗の動産が残っていますが、いずれも処分できないので、競売の買受人の方に処分いただくことになると思います。</p> |

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(占有等)<br/>         前述の通りである。</p> <p>(物件)<br/>         物件1, 2土地は一体の土地であるが、それぞれ物件4, 3建物の敷地となっている。<br/>         1694番15土地は市道の一部であり、1694番11土地は安来市土地改良区の所有する用悪水路である。<br/>         物件3建物には、工場供用物件となる別紙の動産が存した。<br/>         物件4建物の建物登記表題部には、3階床面積が111.39㎡とあるが、建物平面図の計算結果からは111.93㎡とあり、後者が正当とみられるので、後者を採用した。</p> <p>(接道)<br/>         物件1土地は、北側を幅員約8mの、西側を約8.5mの市道に接している。<br/>         物件2土地は、西側を約4mの市道に接している。</p> <p>(注釈)<br/>         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。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(別紙)

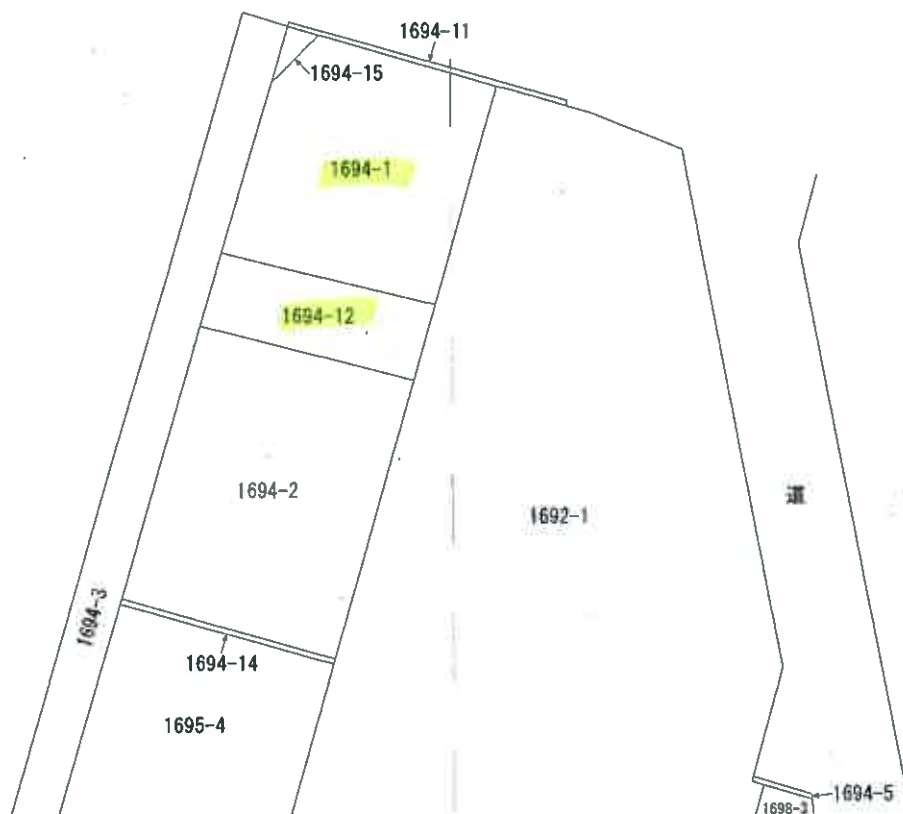
工場抵当法が適用されると認められる機械器具目録

(□3条目録あり ■3条目録なし)

| No. | 種類(機種) | 数量<br>又は<br>延長 | 製作者の氏<br>名又は名称 | 製造年月日 | 型式   | 製造番号<br>記号番号 | 現設置場所       | 現況に存す<br>る物の状況 | 固定資産減価償<br>却内訳明細書上<br>の事業供用時期 |
|-----|--------|----------------|----------------|-------|------|--------------|-------------|----------------|-------------------------------|
| 1   | アマノ集塵機 | 1台             | アマノ株<br>式会社    | 不明    | P-45 | 4729         | 物件3建物2<br>階 | 写真30, 31       | 不明                            |

(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3日(木)                  | 執行官室                   | 通知書(410円)                          |
| R6年10月4日(金)<br>8:45 ～9:30    | 物件所在地(1)               | 物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影,<br>不在文書差置    |
| 同 日<br>10:00 ～10:15          | 松江地方法務局(1)             | 登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請               |
| R6年10月17日(木)<br>10:55 ～11:00 | 弁護士加藤智崇事務所<br>(出雲市駅南町) | 物件調査                               |
| R6年10月18日(金)<br>8:30 ～8:35   | 松江地方法務局(2)             | 閉鎖登記簿謄本                            |
| R6年10月22日(火)<br>13:35 ～14:50 | 物件所在地(2)               | 物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影,<br>評価人同行, 面談 |
| 同 日<br>15:50 ～15:55          | 弁護士加藤智崇事務所<br>(出雲市駅南町) | 鍵返還                                |
|                              |                        |                                    |
|                              |                        |                                    |
|                              |                        |                                    |
| (特記事項)                       |                        |                                    |



|       |      |            |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 安来市荒島町字猪子塚 |  |           |           | 地番 | 1694番1   |      |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分       |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |      |            |  |           | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

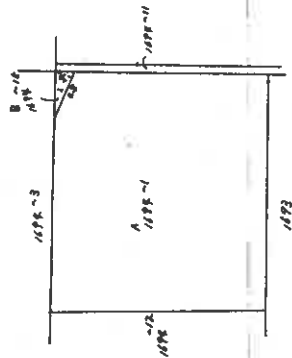
登記年月日：昭和53年10月5日

昭和53年10月 5日 登記

地番  
1694-1

1694~15,-1

土地の所在  
安来市荒島町字廻子塚 3002947



土地所有者

求積

B 1694~14

| 番号  | 底辺  | 高さ  | 積    |
|-----|-----|-----|------|
| 1   | 4.8 | 1.6 | 7.68 |
| 計   |     |     | 7.68 |
| 1/2 |     |     | 3.84 |

作製者

建設省中国地方建設局松江国道工事事務所

建設事務官

(53年10月3日作製)

申請人

代位購託者

建設省中国地方建設局松江国道工事事務所

縮尺

1/500

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

(10枚目)

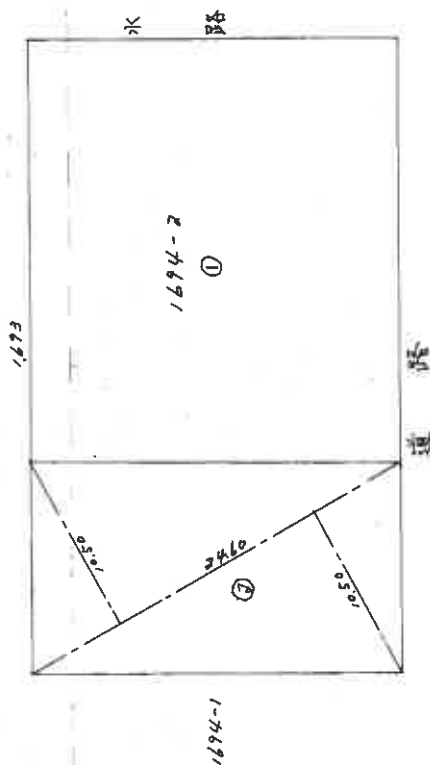
登記年月日：昭和44年7月28日

3002945  
昭和44年7月28日登記

1694-2

土地の所在  
安来市荒島町字猪子塚

地積測量図



⑦求積

$$24.60 \times 10.50 = 258.30$$

$$24.60 \times 10.50 = 258.30$$

$$516.60$$

$$516.60 \times \frac{1}{2} = 258.30$$

地積 258.30 m<sup>2</sup>

縮尺 1/300

登記年月日：昭和54年10月23日

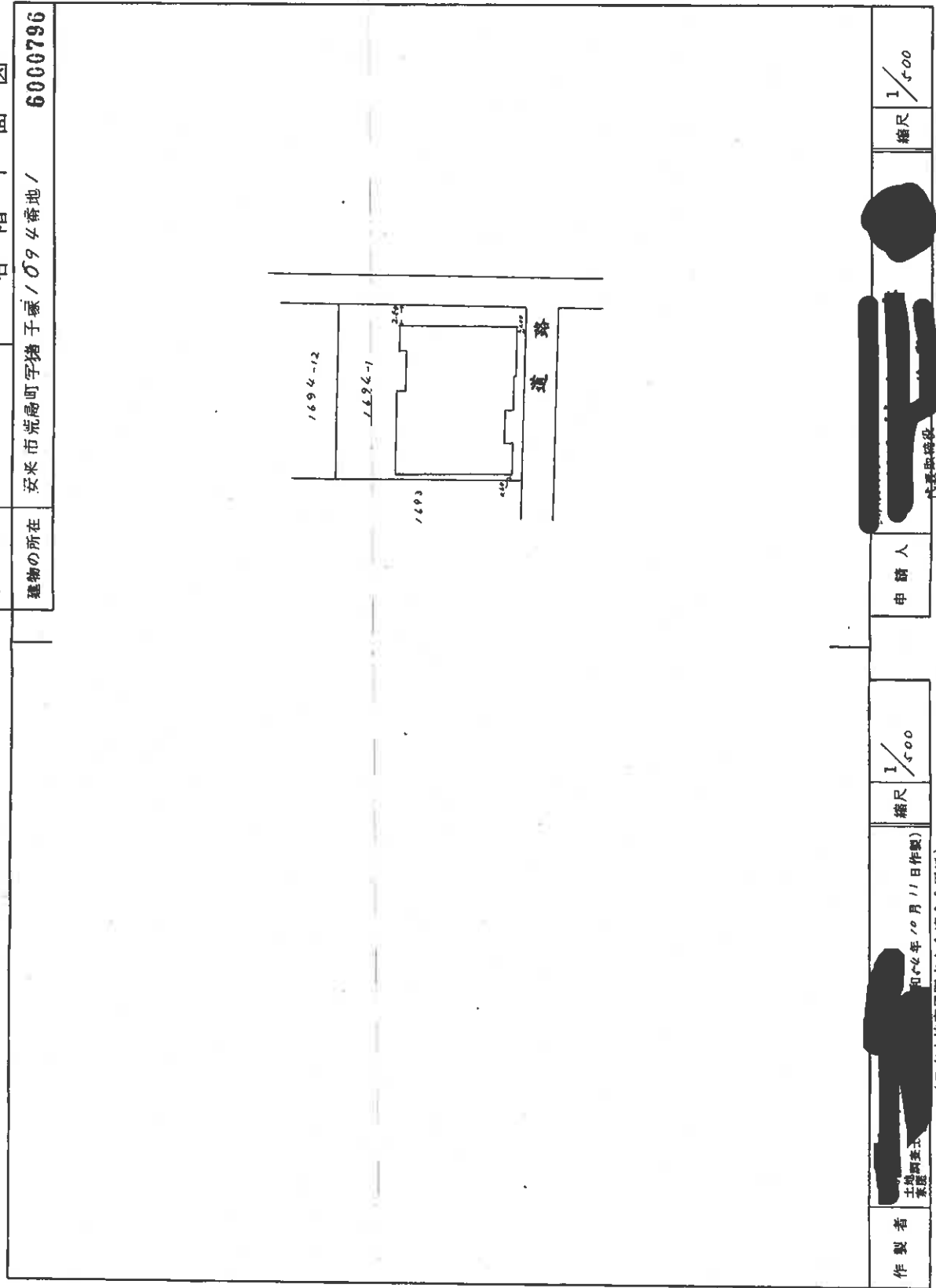
昭和54年10月23日登記

建築物図面図

各階平面図

家屋番号 1694-1の2

建築物の所在 安米市荒島町字猪子塚1694番地1 6000796



日附 12

|                     |                   |             |             |
|---------------------|-------------------|-------------|-------------|
| 作製者<br>土橋 剛基<br>東 隆 | 申請人<br>[Redacted] | 縮尺<br>1/500 | 縮尺<br>1/500 |
|---------------------|-------------------|-------------|-------------|

和54年10月11日作製  
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和54年10月23日

昭和54年10月23日 登記

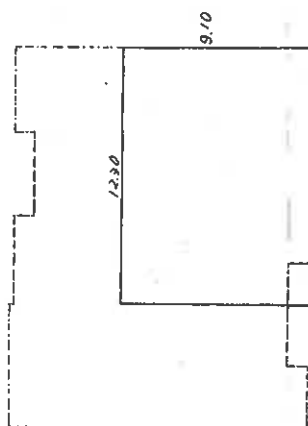
建各階平面圖

家歴番号 1694-1の2

建築物の所在  
安来市荒島町字猪子塚 / 694番地 / 6000795

各階平面図

3 階



／階床面積

|              |           |
|--------------|-----------|
| 6.00X 0.20   | 1.2000    |
| 10.30X 1.00  | 10.3000   |
| 4.00X 1.00   | 4.0000    |
| 3.00X 0.90   | 2.7000    |
| 10.30X 1.00  | 10.3000   |
| 18.30X 12.30 | 225.0900  |
|              | 253.5900m |

## 2階床面積

$$\begin{array}{r} 13.50 \times 18.30 = 247.0500 \\ 12.30 \times 1.00 = 12.3000 \\ \hline 259.3500 \text{ m}^2 \end{array}$$

### 3 階床面積

$$12.30 \times 9.10 = 111.9300 \text{ m}^2$$

作者

昭和54年10月11日作製)

縮尺  $\frac{1}{250}$

申請人

昭和44年10月11日作成  
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

代客取送通

縮尺  $\frac{1}{250}$

(田原 22)

(13枚目)

縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

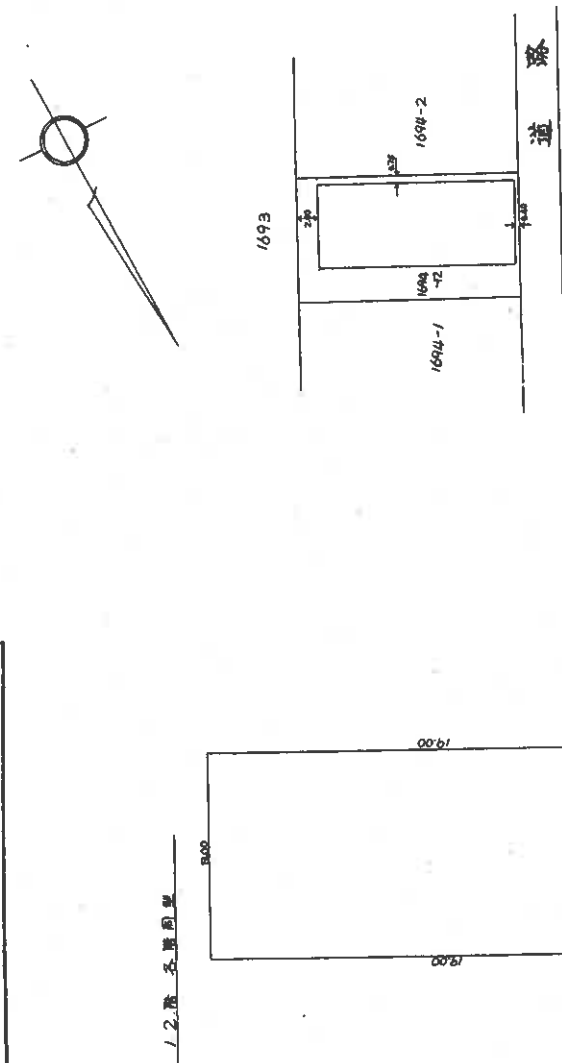
登記年月日：昭和47年7月27日

田和47年7月27日 登記

6000797

各階平面図 建物図面

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 1694-12             |
| 建物の所在 | 芥末市荒島町字猪子塚 1694号地12 |



縮小約70%  
(A3→A4に縮小)

床面積

8.00 × 19.00 = 152.0000 m<sup>2</sup>

(島根県土地家屋調査士会々員用紙)

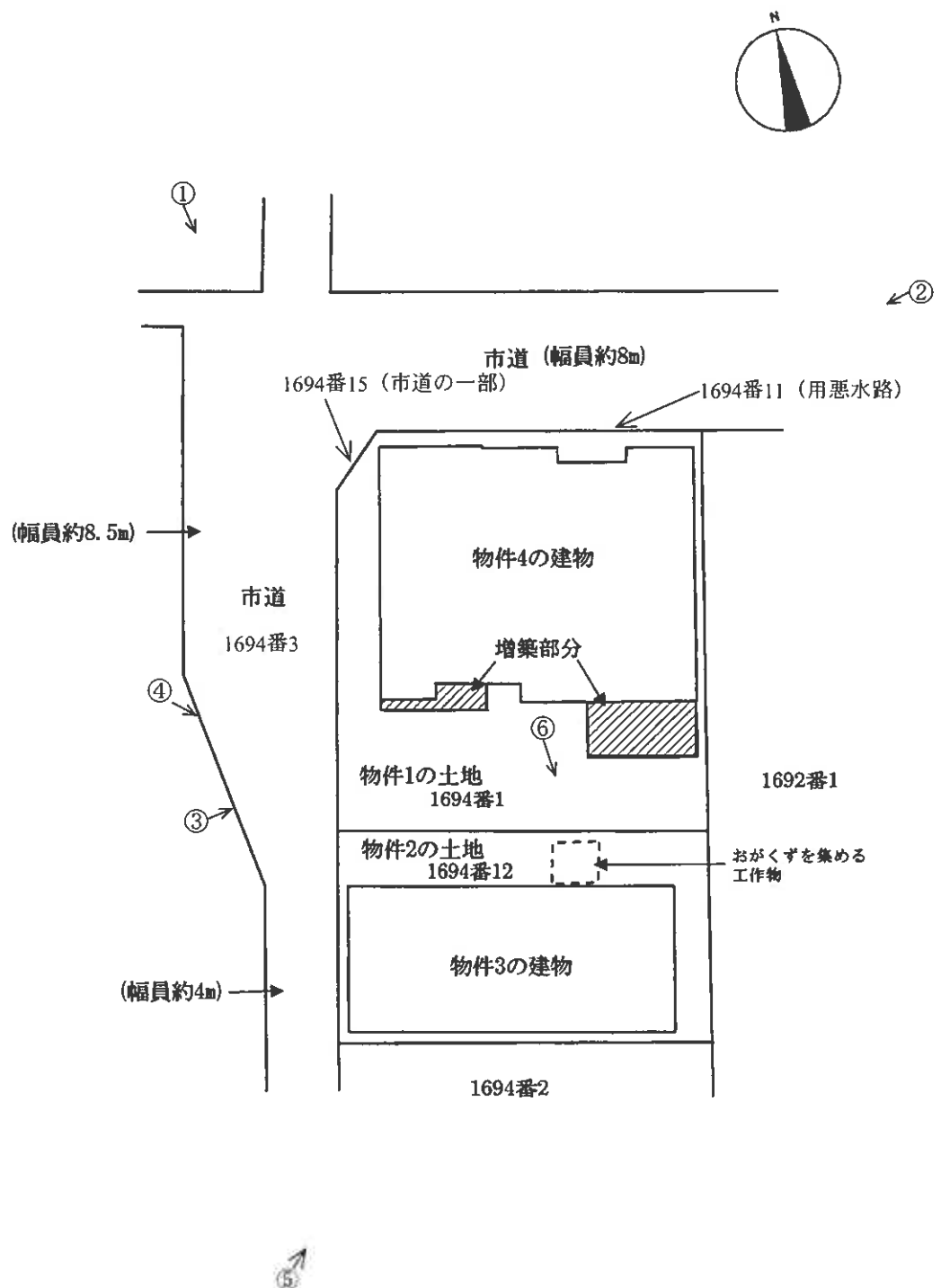
|    |                 |
|----|-----------------|
| 縮尺 | 1/200 m 1/500 m |
|----|-----------------|

|       |            |     |                    |   |                 |
|-------|------------|-----|--------------------|---|-----------------|
| 作製年月日 | 昭和47年7月26日 | 作製者 | 土地家屋調査士 [Redacted] | 人 | 代底跡役 [Redacted] |
|-------|------------|-----|--------------------|---|-----------------|

(松江地方事務所出)

# 土地建物位置関係図（見取図）

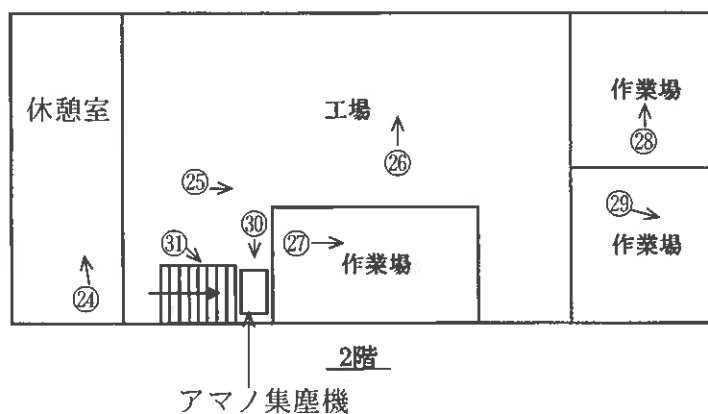
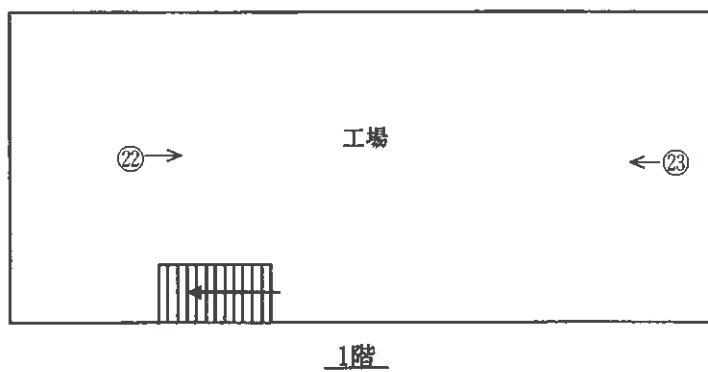
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



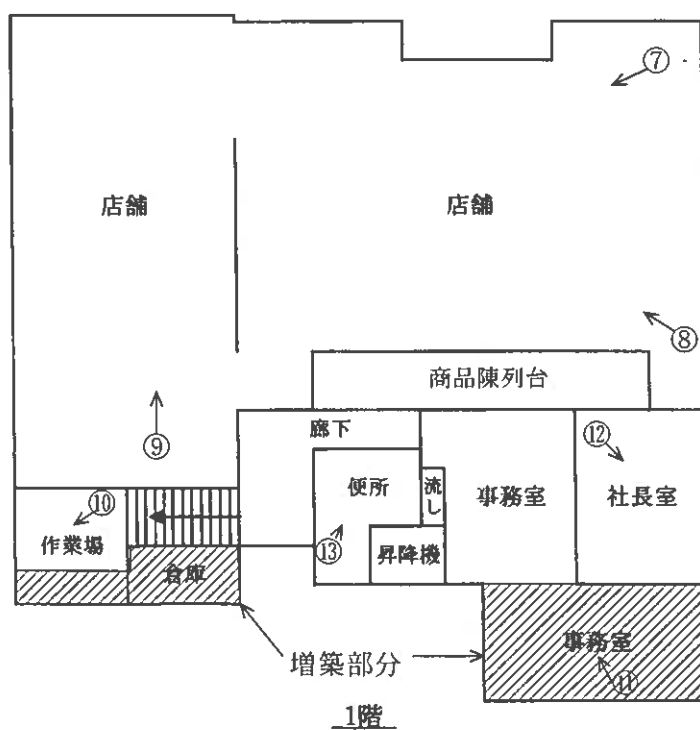
建 物 間 取 図(見取図)

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 3 の建物



○ 物件4の建物

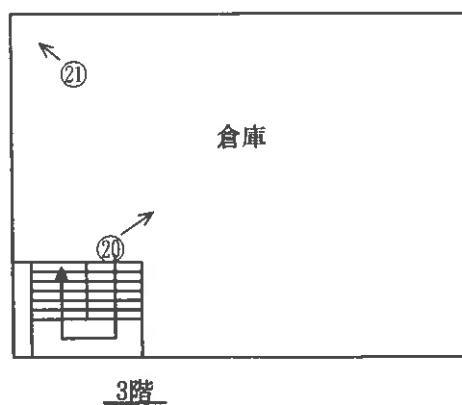
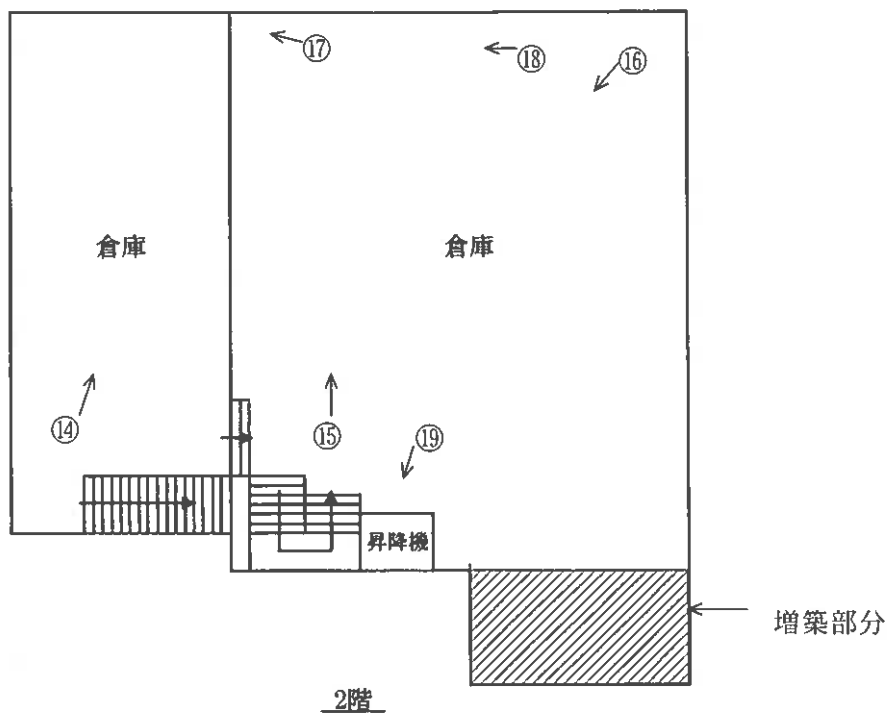


○=写真番号, 撮影位置

# 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。

○ 物件4の建物



○=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



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14

床に水が溜まっていた。



写真15

天井板が落ちている。



写真16



写真17

天井が損傷していて、雨漏りがあり、下にバケツ等が置いてある。



写真18



←天井が破れている。

写真19



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

アマノ集塵機  
形式 P-45  
製造番号 4729  
200V 2.2kw



写真31

アマノ集塵機

工場供用物件



令和 6 年（ケ）第 24 号  
令和 6 年 10 月 22 日 現地調査  
令和 6 年 11 月 12 日 評 価

松江地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 裕 一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,540,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 4,270,000 円 |
| 物件2(土地)       | 金 2,270,000 円 |
| 物件3(建物)       | 金 720,000 円   |
| 物件4(建物)       | 金 1,280,000 円 |

- ① 一括価格は、物件1、2、3、4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、2の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 安来市荒島町字猪子塚<br>1694番1<br>宅地<br>486.16㎡                                                                  | 同 左                                                           |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 安来市荒島町字猪子塚<br>1694番12<br>宅地<br>258.30㎡                                                                 | 同 左                                                           |
| 3  | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 安来市荒島町字猪子塚 1694番地12<br>1694番12<br>工場<br>鉄骨造スレート葺2階建<br>1 階 152.00㎡<br>2 階 152.00㎡                      | 同 左                                                           |
| 4  | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 安来市荒島町字猪子塚 1694番地1<br>1694番1の2<br>店舗・倉庫<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建<br>1 階 253.59㎡<br>2 階 259.35㎡<br>3 階 111.39㎡ | 同 左<br><br>現況床面積は1階約277.59㎡、<br>2階約277.35㎡、3階約111.93㎡<br>である。 |
| 番号 | 特 記 事 項                               |                                                                                                        |                                                               |
|    | 特になし                                  |                                                                                                        |                                                               |

## 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、2）

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                |                                         |  |  |  |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|--|--|
| 位 置 ・ 交 通                                        | JR山陰本線「荒島」駅の北東方約500m(道路距離)<br>(別添位置図参照)                                                                                                                                                                        |                                         |  |  |  |
| 付 近 の 状 況                                        | 荒島町中心市街地の東方外延部に位置し、工場・事業所・店舗・一般住宅等<br>が混在する地域である。<br>標準的使用は工場・事業所等の敷地である。                                                                                                                                      |                                         |  |  |  |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>—<br>— |  |  |  |
| 画 地 条 件                                          | 地 積      :   物件1      486.16   m <sup>2</sup><br>物件2      258.30   m <sup>2</sup><br>合計      744.46   m <sup>2</sup><br>形 状      :   長方形<br>間 口      :   約 21   m<br>奥 行      :   約 35   m<br>地 勢      :   平坦地 |                                         |  |  |  |
| 接面道路の状況                                          | 道路種類      北側幅員約8m舗装市道<br>西側幅員約4～8.5m舗装市道<br>高 低 差      北側市道と等高<br>西側市道と等高<br>接面関係      角地                                                                                                                      |                                         |  |  |  |
| 土地の利用状況等                                         | 後記物件3、4の建物の敷地である。<br>隣地は事業所等である。<br>発令外建物   なし                                                                                                                                                                 |                                         |  |  |  |
| 供給処理施設                                           | 上水道      :   あり<br>ガス配管    :   なし<br>下水道      :   あり (接面道路に下水道本管が敷設済で、本件宅地内に<br>汚水枳が設置されているが、その先は未工事で使用<br>されていない。)<br>(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、かつ敷地内まで引込まれ<br>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                                          | ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br>… 安来市教育委員会文化財課 での調査結果による。<br>・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。<br>… 松江保健所環境保全課 での調査結果による。<br>尚、土壌汚染の有無については詳細な調査未了のため、買主負担で別途<br>専門家による調査が必要となる場合があることに留意すること。                                   |                                         |  |  |  |

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |            |       |      |           |     |         |        |            |       |    |           |   |        |    |         |    |      |      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-------|------|-----------|-----|---------|--------|------------|-------|----|-----------|---|--------|----|---------|----|------|------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |            |       |      |           |     |         |        |            |       |    |           |   |        |    |         |    |      |      |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日 : 昭和 47 年 7 月 26 日 新築 (登記記載)<br>経過年数 : 52 年<br>経済的残存耐用年数 : 0 年 (既に満了している)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |            |       |      |           |     |         |        |            |       |    |           |   |        |    |         |    |      |      |
| 仕 様                     | 構 造 : 鉄骨造<br>屋 根 : スレート葺<br>外 壁 : 鉄板<br>内 壁 : 現し、ボード ほか<br>天 井 : 現し、板張り ほか<br>床 : 土間コンクリート ほか<br>設 備 : 電気、給排水<br>その他 : 特になし                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |            |       |      |           |     |         |        |            |       |    |           |   |        |    |         |    |      |      |
| 床面積(現況)                 | 1 階 152.00㎡<br>2 階 152.00㎡<br>延床面積 304.00㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |            |       |      |           |     |         |        |            |       |    |           |   |        |    |         |    |      |      |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途 : 現況調査報告書記載のとおり。<br>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                 | やや不良                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |            |       |      |           |     |         |        |            |       |    |           |   |        |    |         |    |      |      |
| 建物の利用状況                 | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |       |      |           |     |         |        |            |       |    |           |   |        |    |         |    |      |      |
| 特 記 事 項                 | <div>・工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録が作成されていない下記の機械器具等は工場供用物件と認められる。相当老朽化しており、耐用年数は満了していると認められるところから、市場価値はないものと判断した。</div> <table><tr><td>No.</td><td>種 類(機種)</td><td>数量又は延長</td><td>製作者の氏名又は名称</td><td>製造年月日</td><td>型式</td><td>製造番号・記号番号</td></tr><tr><td>1</td><td>アマノ集塵機</td><td>1台</td><td>アマノ株式会社</td><td>不明</td><td>P-45</td><td>4729</td></tr></table> <div>・屋外におがくずを集める工作物が存するが、市場価値はない。</div> |        |            |       |      |           | No. | 種 類(機種) | 数量又は延長 | 製作者の氏名又は名称 | 製造年月日 | 型式 | 製造番号・記号番号 | 1 | アマノ集塵機 | 1台 | アマノ株式会社 | 不明 | P-45 | 4729 |
| No.                     | 種 類(機種)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 数量又は延長 | 製作者の氏名又は名称 | 製造年月日 | 型式   | 製造番号・記号番号 |     |         |        |            |       |    |           |   |        |    |         |    |      |      |
| 1                       | アマノ集塵機                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1台     | アマノ株式会社    | 不明    | P-45 | 4729      |     |         |        |            |       |    |           |   |        |    |         |    |      |      |

## (物件4)

| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日 :                    昭和 50 年 7 月 1 日 新築 (登記記載)<br>昭和 54 年 8 月 30 日 変更、増築 (登記記載)<br>年月日不詳 増築<br>経過年数 :                        49 年<br>経済的残存耐用年数 :            0 年 (既に満了している)    |
| 仕 様                     | 構 造 :    鉄骨造<br>屋 根 :    亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 :    鉄板、タイル<br>内 壁 :    ボード、クロス貼り ほか<br>天 井 :    ボード、クロス貼り ほか<br>床 :       塩ビシート、板張り、土間コンクリート ほか<br>設 備 :    電気、給排水、衛生、昇降機<br>その他 :   特になし |
| 床面積(現況)                 | 1 階        277.59㎡<br>2 階        277.35㎡<br>3 階        111.93㎡<br>延床面積   666.87㎡                                                                                                    |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途 :   現況調査報告書記載のとおり。<br>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                 | 不 良                                                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況                 | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                      |
| 特 記 事 項                 | ・ 雨漏りの影響で1～3階までの天井に雨漏り跡が多数あり、天井のボードが剥がれている箇所もある。                                                                                                                                    |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 土地価格（物件1、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 24,700               | 1.03      | 486.16         | 0.80      | 9,890,000               |
| 2        |                      |           | 258.30         |           | 5,260,000               |

ア 標準画地価格：

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した。

地価調査 安来(県) - 1

| 公示価格等<br>a | 時点修正<br>b          | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d        | 標準画地価格<br>a×b×c×d≒ア |
|------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| 24,100円/㎡  | $\frac{99.3}{100}$ | $\frac{100}{102}$ | $\frac{100}{95}$ | 24,700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： 方位 +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、2の個別的要因

|     |      |
|-----|------|
| 角地  | 1.03 |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
| 相乗積 | 1.03 |

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3、4）

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3        | 90,000              | 304.00             | 0.035    | 960,000              |
| 4        | 100,000             | 666.87             | 0.025    | 1,670,000            |

ウ 現価率：

○物件3

| 経過年数<br>a | 経済的残存耐用年数<br>b | 経済的全耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価 |
|-----------|----------------|-----------------|-----|------|
| 52 年      | 0 年            | 52 年            | 5 % | 30 % |

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

○物件4

| 経過年数<br>a | 経済的残存耐用年数<br>b | 経済的全耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価 |
|-----------|----------------|-----------------|-----|------|
| 49 年      | 0 年            | 49 年            | 5 % | 50 % |

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div 0.025$$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|------|------------------------|
| 1        | 9,890,000         | 0.10          | 使用借権 | 990,000                |
| 2        | 5,260,000         | 0.10          | 使用借権 | 530,000                |

イ 土地利用権等割合： 物件1、2ともに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。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 9,890,000           | - 990,000                   |                 | 0.80           | 0.60            | 4,270,000                 |
| 2        | 5,260,000           | - 530,000                   |                 | 0.80           | 0.60            | 2,270,000                 |
| 3        | 960,000             | + 530,000                   | 1.00            | 0.80           | 0.60            | 720,000                   |
| 4        | 1,670,000           | + 990,000                   | 1.00            | 0.80           | 0.60            | 1,280,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                             |                 |                |                 | 8,540,000                 |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特殊用途物件であることを考慮すれば、不動産市場における流通性に劣るものと判断されるので、所要の修正を行った。

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 地価調査基準地価格〔安来(県)－1〕

所 在 : 安来市荒島町字猪子塚1748番1  
価 格 : 24,100円/㎡  
位 置 : JR山陰本線「荒島」駅の東方約320m(道路距離)に位置する。  
価格時点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 297㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 南側6m市道に接面  
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅を中心に小売店舗等も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 | 8,359,521円 |         |                |
|     | 課税面積       | 486.16㎡ | (1㎡当り 17,195円) |
| 物件2 | 4,441,468円 |         |                |
|     | 課税面積       | 258.30㎡ | (1㎡当り 17,195円) |
| 物件3 | 1,638,827円 |         |                |
|     | 課税面積       | 304.00㎡ | (1㎡当り 5,391円)  |
| 物件4 | 7,274,651円 |         |                |
|     | 課税面積       | 624.33㎡ | (1㎡当り 11,652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。

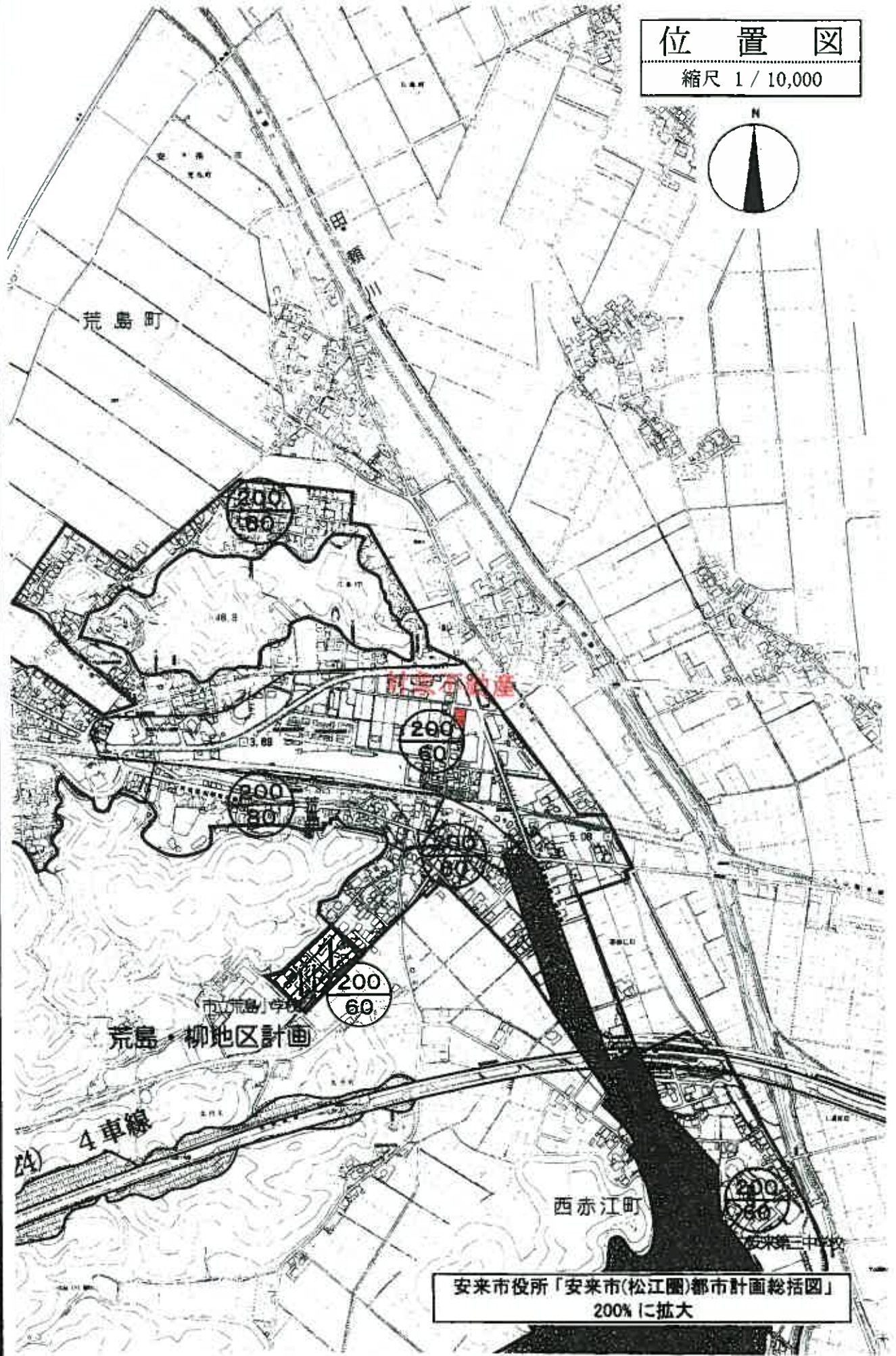
## 第7 附属資料

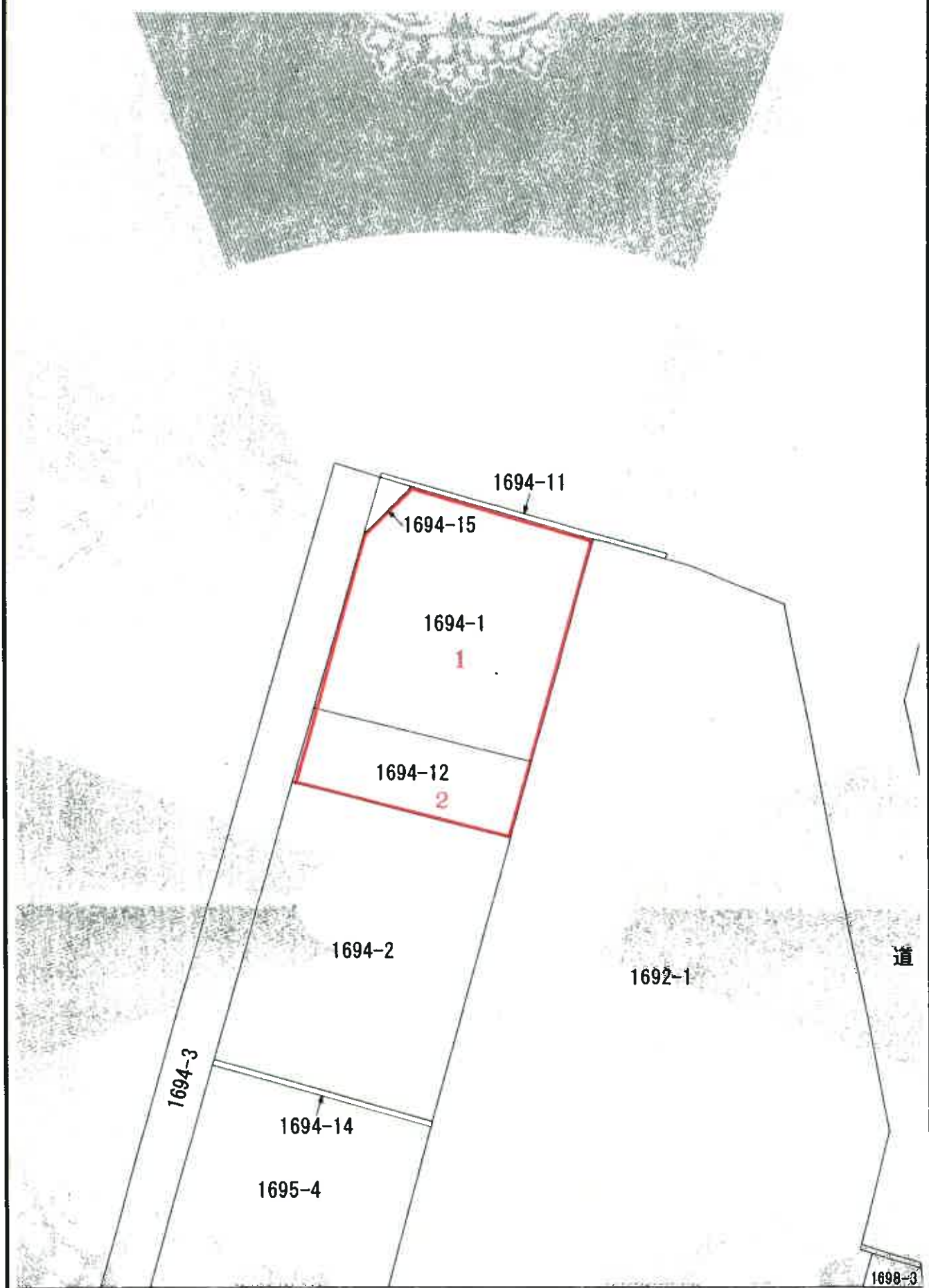
- 1 位置図(縮尺1/10,000)
- 2 公図写(法務局備付)
- 3 地積測量図(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図(法務局備付)

以 上

# 位置図

縮尺 1 / 10,000





昭和53年10月 5日 登記

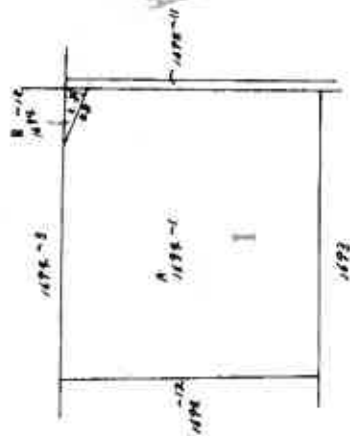
地番

1694-1-1

土地の所在

安来市荒島町字鴉子塚

3002947



求積

B 1694~16

| 高さ | 長さ  | 積    |
|----|-----|------|
| 1  | 5.8 | 7.68 |
| 2  |     | 2.68 |
| 3  |     | 3.94 |

B4 → A4 81%に縮小

作製者

申請人

縮

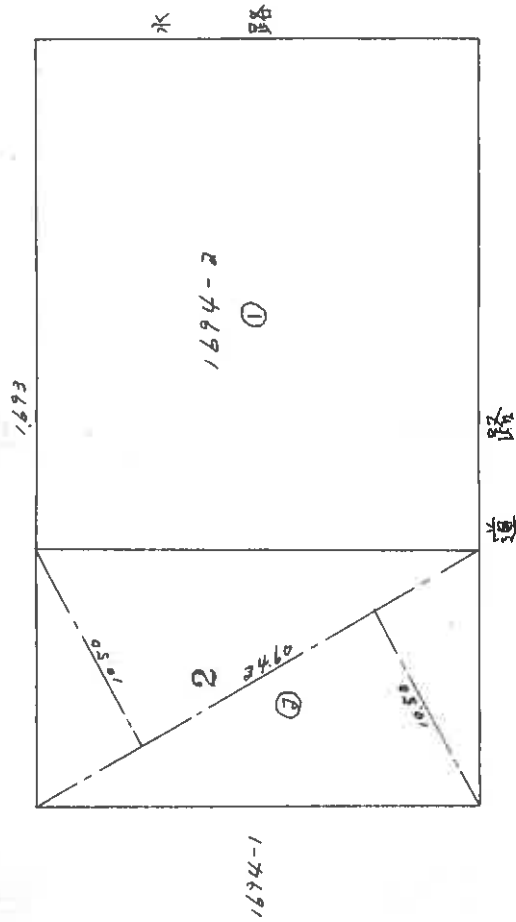
1

(53年10月3日作製)

尺

500

|          |             |
|----------|-------------|
| 地 1694-2 | 1694-12, -2 |
| 土地の所在    | 安表市荒島町字猪子塚  |



⑦ 求積

$$\begin{aligned} 24.60 \times 10.50 &= 258.30 \\ 24.60 \times 10.50 &= 258.30 \\ \hline 516.60 \end{aligned}$$

$$516.60 \times \frac{1}{2} = 258.30$$

地積 258<sup>m<sup>2</sup></sup>

B4 → A4 81%に縮小

縮尺 1/300<sup>m</sup>

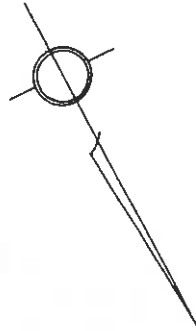
昭和47年7月27日 登記

6000797

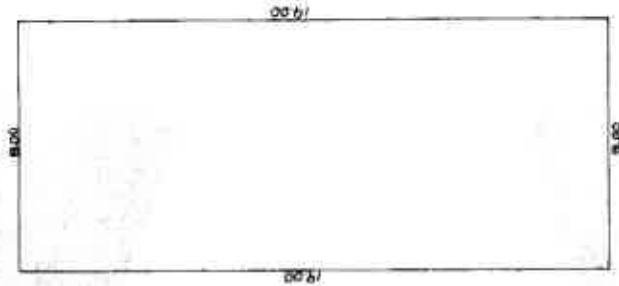
各階平面図 建物図面

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 1694-12            |
| 建物の所在 | 安来市荒島町宇猪子塚1694番地12 |

|       |            |     |  |     |  |
|-------|------------|-----|--|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和47年7月26日 | 作製者 |  | 申請人 |  |
|-------|------------|-----|--|-----|--|



1.2階各階図面



道路

床面積

$$8.00 \times 19.00 = 152.0000 \text{ m}^2$$

B4 → A4 81%に縮小

|    |                 |
|----|-----------------|
| 縮尺 | 1/200 m 1/500 m |
|----|-----------------|

(島根県土地家屋調査士会々員用紙)

昭和54年10月23日 登記

建築物各階平面図

家屋番号 / 6, 4-1 の2

建物の所在 安来市荒島町字猪子塚ノ694番地ノ 6000796

各階平面図



B4 → A4 81%に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

3階



1階床面積

- 6.00X0.20= 1.2000
- 10.30X1.00= 10.3000
- 4.00X1.00= 4.0000
- 3.00X0.90= 2.7000
- 10.30X1.00= 10.3000
- 18.30X12.30=225.0900
- 253.5900㎡

2階床面積

- 13.50X18.30=247.0500
- 12.30X1.00= 12.3000
- 259.3500㎡

3階床面積

- 12.30X9.10=111.9300㎡

1階



2階

B4 → A4 81%に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250