

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 9 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 9 日 午後 1 時 10 分 場 所 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 10 日 午後 3 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 9 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, 2	4,750,000 3,800,000	一括	950,000	295,390	0
1	2,730,000				
2	2,020,000				



物 件 目 録

1 所 在 大田市久手町刺鹿字上沢田
地 番 592 番 2
地 目 宅地
地 積 1910.61 平方メートル

2 所 在 大田市久手町刺鹿字上沢田 592 番地 2
家屋 番号 592 番 2
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 608.30 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 66.00 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

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



(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	記号番号	型式
1	ベルトコンベアー	2台	不明	不明	不明	不明
2	焼成炉	台数は不明確	不明	不明	不明	不明
3	ハンマーミル 粉碎機	各1台	不明	不明	不明	不明
4	袋口縫ミシン	1台	三菱	不明	不明	Super-Lines
5	バケット昇降機 バケットコンベアー	各1台	不明	不明	不明	不明
6	スクリーコンベアー	1台	不明	不明	不明	不明
7	熟成室石膏搬入機	1台	不明	不明	不明	不明
8	半自動梱包機	1台	不明	不明	不明	不明
9	ヤンマーホイローダー	1台	ヤンマー	不明	車両番号 00523 機関番号 49455 小型特殊自動車番号91990	VS2 LS-2型
10	フォークリフト	1台	SHINKO (シンコー)	不明	不明	不明 バッテリー YUASA VCF280S-24
11	Vブレンダー (混合機)	1台	不明	不明	不明	不明
12	ホッパー	1台	不明	不明	不明	不明



4222

物 件 明 細 書

令和 6年 8月28日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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上沢田
地 番 592番2
地 目 宅地
地 積 1910.61平方メートル

2 所 在 大田市久手町刺鹿字上沢田592番地2
家屋 番号 592番2
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 608.30平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 66.00平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

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



(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	記号番号	型式
1	ベルトコンベアー	2台	不明	不明	不明	不明
2	焼成炉	台数は不明確	不明	不明	不明	不明
3	ハンマーミル 粉碎機	各1台	不明	不明	不明	不明
4	袋口縫ミシン	1台	三菱	不明	不明	Super-Lines
5	バケット昇降機 バケットコンベアー	各1台	不明	不明	不明	不明
6	スクリーンコンベアー	1台	不明	不明	不明	不明
7	熟成室石膏搬入機	1台	不明	不明	不明	不明
8	半自動梱包機	1台	不明	不明	不明	不明
9	ヤンマーホイールローダー	1台	ヤンマー	不明	車両番号 00523 機関番号 49455 小型特殊自動車番号91990	VS2 LS-2型
10	フォークリフト	1台	SHINKO (シンコー)	不明	不明	不明 バッテリー YUASA VCF280S-24
11	Vブレンダー (混合機)	1台	不明	不明	不明	不明
12	ホッパー	1台	不明	不明	不明	不明



令和6年(ケ)第 10号
令和6年 5月 2日受理
令和6年 5月 24日提出

現況調査報告書



松江地方裁判所

執行官 澤 江 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大田市久手町刺鹿字上沢田 |
| | 地 番 | 592番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1910.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田市久手町刺鹿字上沢田592番地2 |
| | 家屋 番号 | 592番2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 608.30平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 66.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大田市久手町刺鹿592番地2 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 通路(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(破産者島根石膏工業株式会社(破産管財人弁護士A)) 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類:事務所 ☒ 構造:木造セメント瓦葺平家建 ☐ 床面積:66.00㎡		
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(破産者島根石膏工業株式会社(破産管財人弁護士A)) 上記の者が本建物を工場・事務所として管理、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産管財人) ■ B (島根石膏工業株式会社元代表者) ■ サンエス石膏株式会社担当者	本件物件は、私が破産管財人として管理しています。 本件物件は誰にも貸していません。 私は島根石膏工業株式会社の最後の代表者です。本件建物は、石膏を造る工場として令和5年12月まで稼働していました。 私は専門知識はなく、工場内の機械の説明については詳しくありませんが、わかる範囲で説明します。 半自動梱包機は壊れていて使えません。 ホッパー（写真15、16）は、製品となった石膏を集めて袋詰めをする道具です。 バケット昇降機、バケットコンベアー、スクリュコンベアーは石膏を移動させる機械です（写真17、18）。 写真2、8に写っているものは、お客様から持ち帰った石膏で、再利用は難しいです。 原料置場とある2つの部屋は、中からは入れませんし、外も上記の石膏の廃棄物があり、立ち入ることはできません（写真8）。 本件建物内のVブレンダー（写真16）という機械については、取引上の債権の担保として当社が買受けて使用を許諾していましたが、取引価値がないので引き取りませんでした。破産管財人とは、令和6年3月に当社が放棄する旨の合意書を交わしています。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

物件2建物内の工場抵当物件として確認した動産は、別紙目録記載のとおりである。

特定については、原則固定資産減価償却内訳明細書の記載にあるもので、関係人の説明とプレートなどで概ね現地で存在が確認できたものを記載した。機械の特定について関係人も執行官も専門知識は有せず、見落としや、誤りがある可能性も十分にあるが、いずれの動産も古く、特殊な動産もあり、現状での市場価値はないとみられる。よって、本報告では確認できた概要を記載したもので、これをもって工場抵当物件として法律関係を確定するものではない。

(接道)

本件土地は幅員約8メートルの県道と接している。

(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

(別紙)

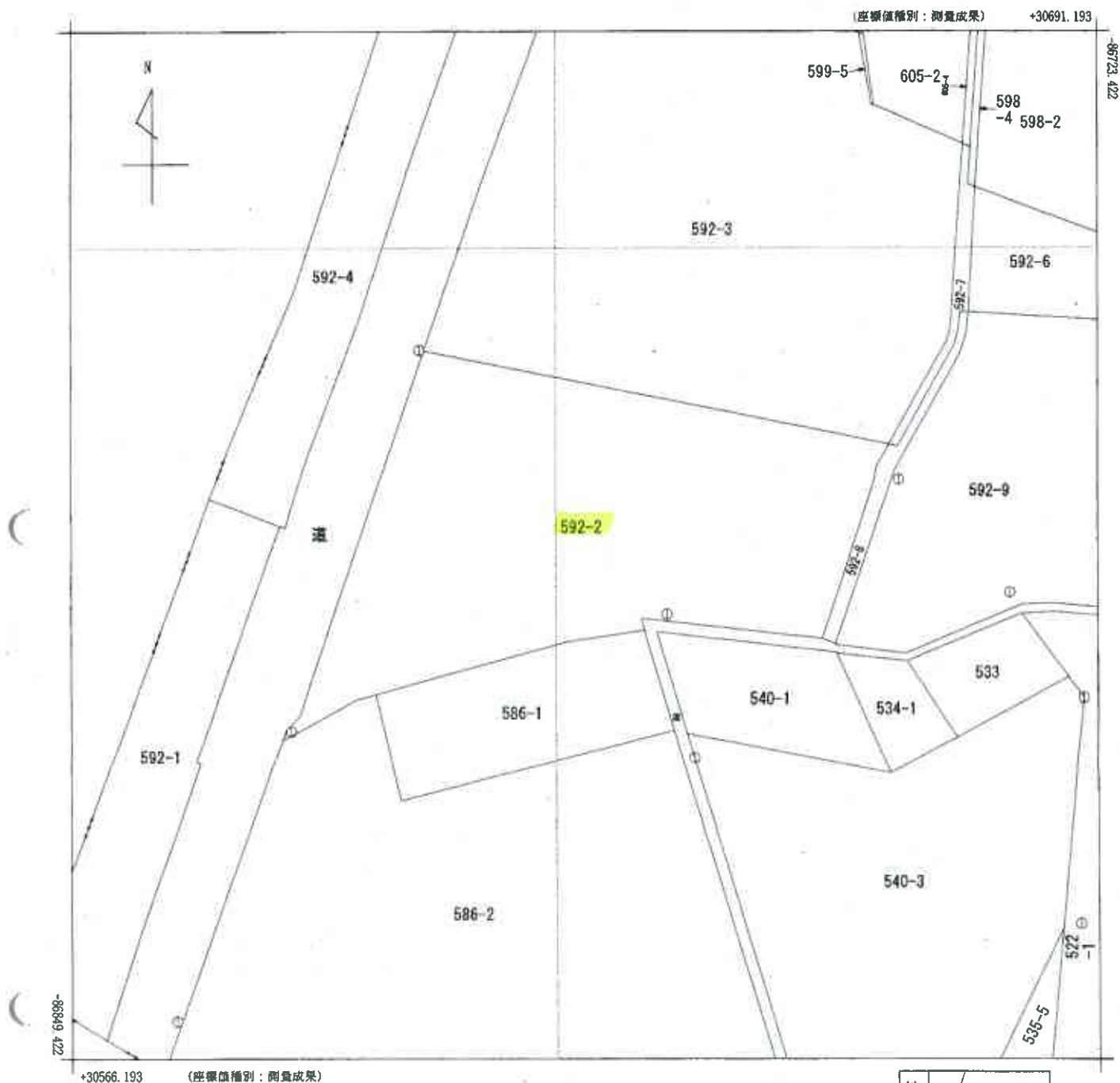
工場抵当法が適用されると認められる機械器具目録

(□3条目録あり ■3条目録なし)

No.	種類(機種)	数量又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	型式	記号番号	現設置場所	現況に存する物の状況	固定資産減価償却内訳明細書上の事業供用時期
1	ベルトコンベアー	2台	不明	不明	不明	不明	物件2主である建物	写真13, 24	昭和45年5月 昭和62年9月
2	焼成炉	台数は不明確	不明	不明	不明	不明	物件2主である建物	写真24	昭和45年6月 昭和61年5月 平成8年6月
3	ハンマーミル 粉碎機	各1台	不明	不明	不明	不明	物件2主である建物	写真26	昭和49年1月 昭和45年11月
4	袋口縫ミシン	1台	三菱	不明	Super-Lines	不明	物件2主である建物	写真16	昭和50年8月
5	バケット昇降機 バケットコンベアー	各1台	不明	不明	不明	不明	物件2主である建物	写真18	平成元年1月 平成5年1月
6	スクリーンコンベアー	1台	不明	不明	不明	不明	物件2主である建物	写真17	平成3年11月
7	熟成室石膏搬入機	1台	不明	不明	不明	不明	物件2主である建物	写真23付近	平成12年4月
8	半自動梱包機	1台	不明	不明	不明	不明	物件2主である建物	写真12 (壊れて使用不可)	平成6年2月
9	ヤンマーホイールローダー	1台	ヤンマー	不明	VS2 LS-2型	車両番号 00523 機関番号 49455 小型特殊自動車番号9 1990	物件2主である建物	写真21, 22	平成9年3月
10	フォークリフト	1台	SHINKO (シンコー)	不明	不明 バッテリー YUASA VCF280S- 24	不明	物件2主である建物	写真19, 20	平成7年8月
11	Vブレンダー(混合機)	1台	不明	不明	不明	不明	物件2主である建物	写真16	不明(記載なし)
12	ホッパー	1台	不明	不明	不明	不明	物件2主である建物	写真15, 16	不明(記載なし)
13									
14									

(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5月8日(水) 16:55 ～17:05	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
R6年5月9日(木) 8:45 ～9:00	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R6年5月16日(木) 10:35 ～12:00	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
R6年5月17日(金) 17:00 ～17:05	執行官室	電話(サンエス石膏株式会社)
R6年5月21日(火) 8:20 ～8:40	松江地方裁判所出雲支部	破産事件調査
(特記事項)		



地番区域見出
久手町刺鹿

請 求 部 分	所 在 大田市久手町刺鹿字上沢田					地 番	592番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙	座 標 系 又 是 番 号 記 号	Ⅲ	分 類	地図(法第 1 4 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 事 記 項	

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和45年7月2日

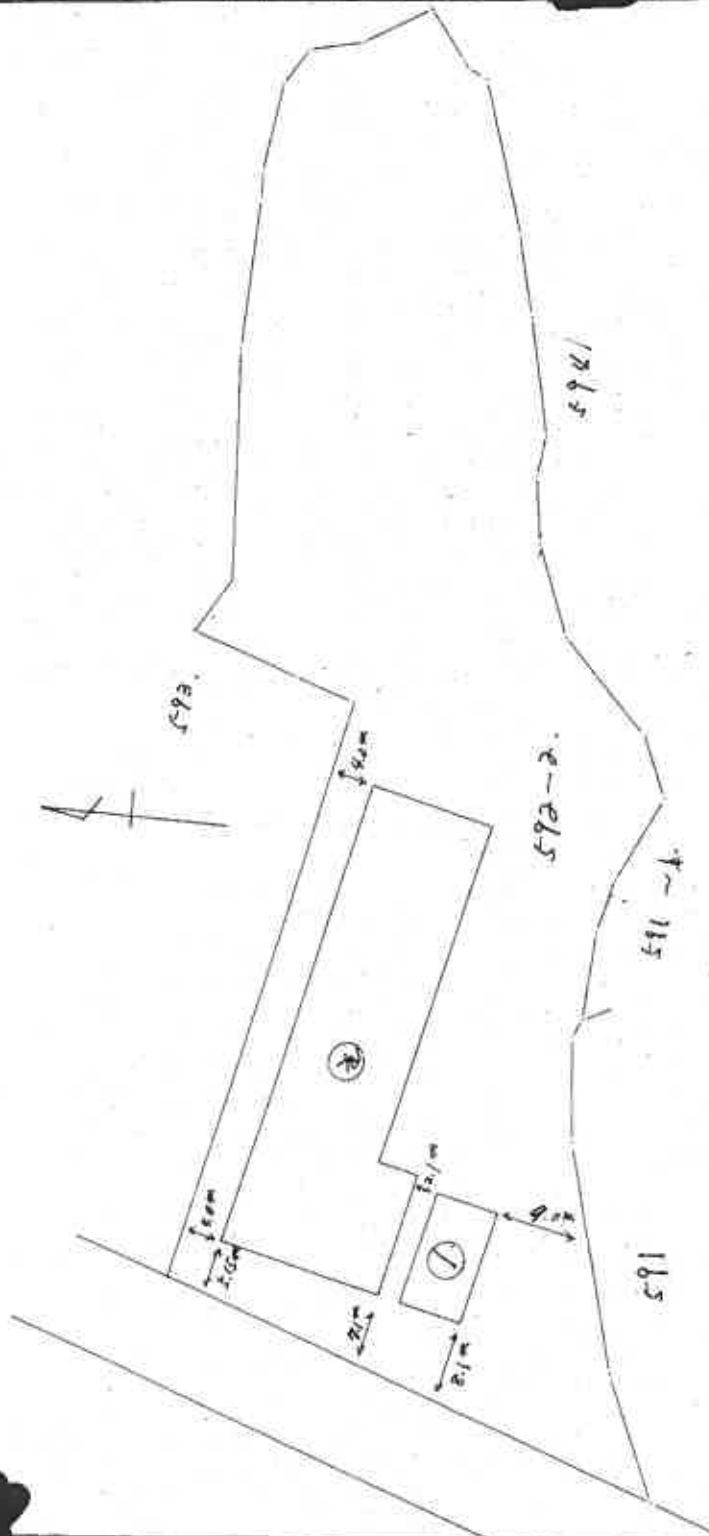
建築物階平面図

545.7.2

592-2

大田市久手町利根字上沢田 592-2

作製年月日 昭和45年7月2日	作製者 土井隆雄建築士	人 [Redacted]
--------------------	----------------	-----------------



縮尺 1/500

0057343

登記年月日：昭和45年7月2日

建物階平面図

845.7.2

592-2

大阪市手形町5丁目5番2-2

家屋

の所在

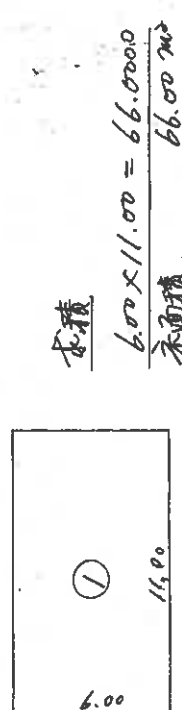
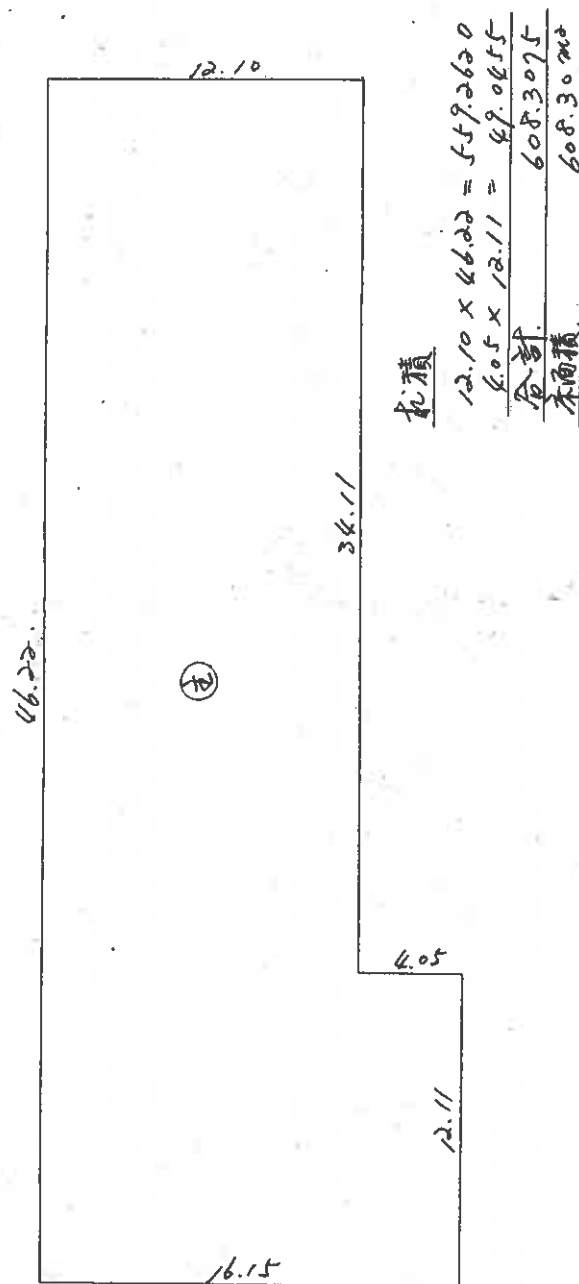
昭和45年7月2日

作製者

土橋重國建築士

申請人

森島錦雄



縮尺

1/200

0057344

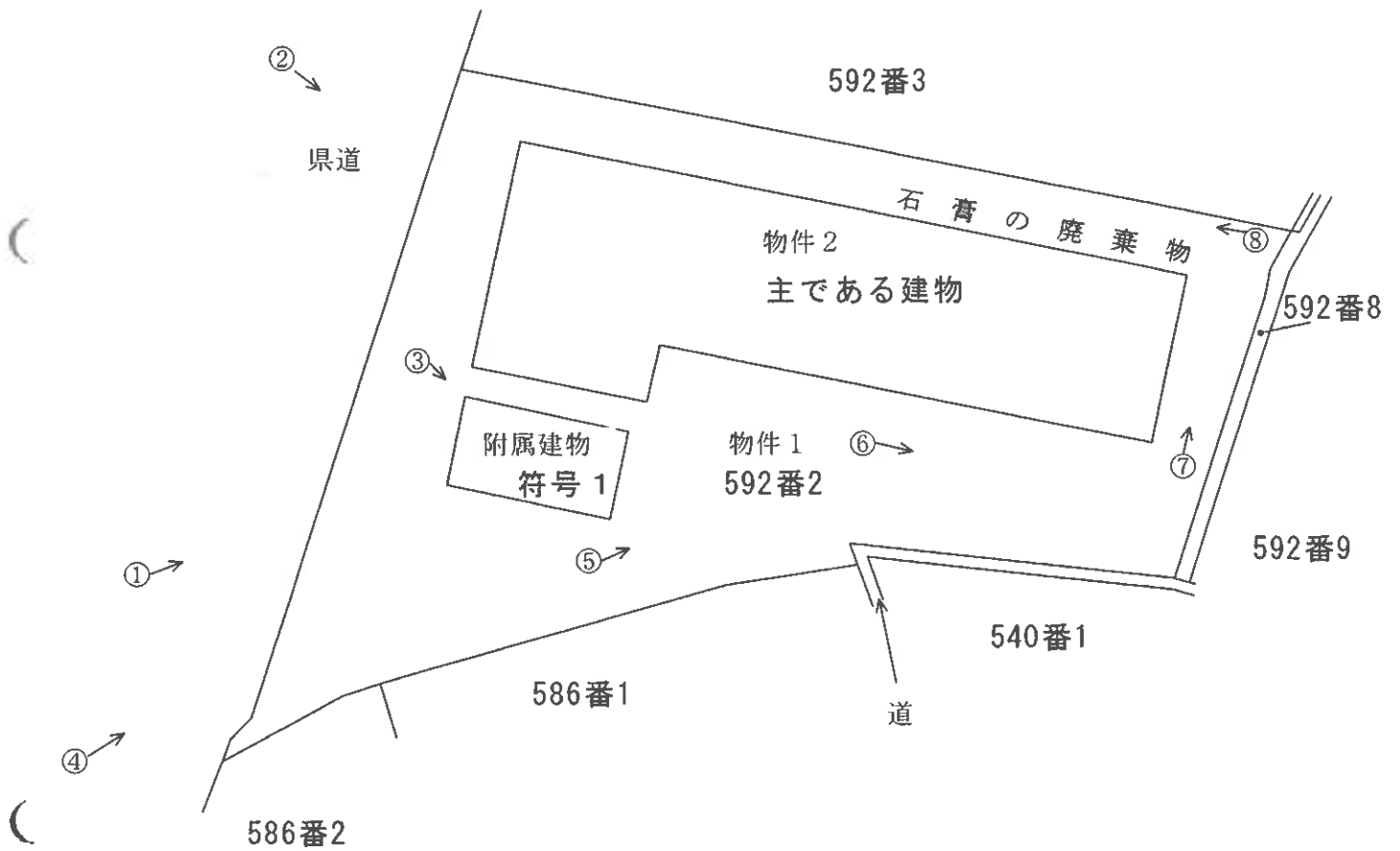
(2/2)

請求番号：37-2

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）

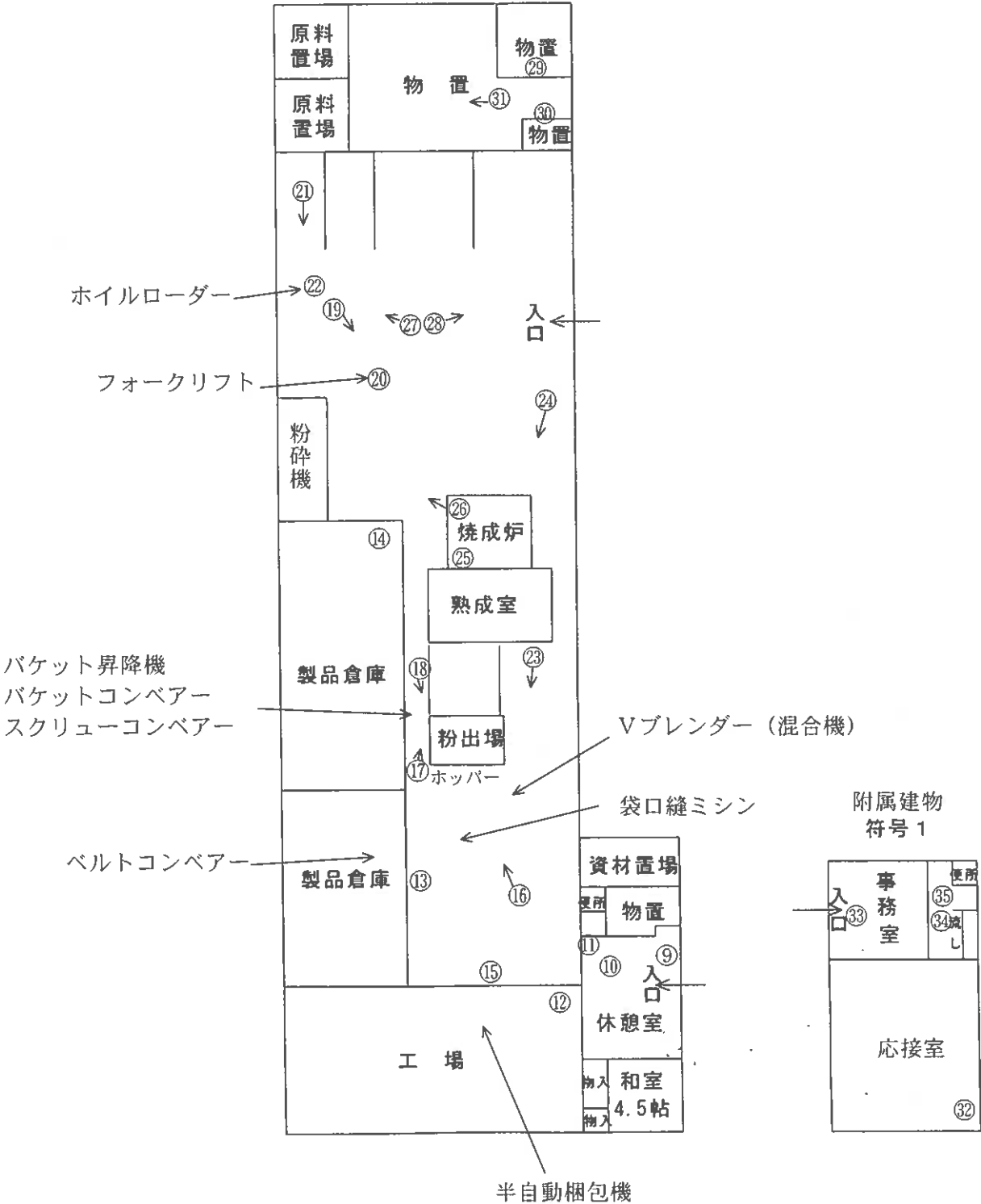
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。



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。

主である建物



○ =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

天井に穴が開いている



写真11



写真12



写真13

ベルトコンベアー



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18

矢印のどちらかがバケット昇降機で、どちらかがバケットコンベアーではないかとのことである。



写真19

フォークリフト



写真20



写真21

ホイールローダー



写真22



写真23

熟成室石膏搬入機が
わからなかったが、機
械の並びからこの付近
の機械を指すものとみ
られる。



写真24

ベルトコンベアー
焼成炉



写真25

天井に穴が開いており雨漏りがみられる。



写真26

粉碎機

ハンマーミルと呼ばれるものは粉碎機のこと
で、これと一体になっているのかもしれない。



写真27



この部分の壁はある。

この部分は
壁がない

写真28



写真29



写真30



写真31



写真32



写真33



写真34



写真35



令和6年(ケ)第10号

令和7年11月25日 評価

松江地方裁判所 御中

評価書(補充書)

評価人 不動産鑑定士

福田満信

印

第1 評価額

一括価格	
金 4,750,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,730,000円
物件2(建物)	金 2,020,000円

- ①一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- ②内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況																																																				
1	所在地 在番 地目 地積	大田市久手町刺鹿字上沢田 592番2 宅地 1910.61㎡	同 左																																																				
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 附属建物 符 号 種 類 構 造 床 面 積	大田市久手町刺鹿字上沢田592番地2 592番2 工場 鉄骨造スレート葺平家建 608.30㎡ 1 事務所 木造スレート葺平家建 66.00㎡	木造セメント瓦葺平家建																																																				
番号	特記事項																																																						
	・ 物件番号1土地内には、多量の廃棄物及び原材料等が放置されている。 ・ 物件番号2建物内には、多数の機械及び器具が存しているが、いずれも老朽化しているので市場価値なしと判断した。 <機械器具一覧> <table> <tr> <th>符号</th><th>名 称</th><th>数量</th><th>機械番号等</th></tr> <tr> <td>1</td><td>ベルトコンベアー</td><td>2</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>2</td><td>焼成炉</td><td>—</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>3</td><td>ハンマーミル 粉碎機</td><td>各1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>4</td><td>袋口縫ミシン</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>5</td><td>バケット昇降機 バケットコンベアー</td><td>各1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>6</td><td>スクリーコンベアー</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>7</td><td>熟成室石膏搬入機</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>8</td><td>半自動梱包機</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>9</td><td>ヤンマーホイールローダー</td><td>1</td><td>車両番号 00523 機関番号 49455</td></tr> <tr> <td>10</td><td>SHINKOフォークリフト</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>11</td><td>Vブレンダー(混合機)</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>12</td><td>ホッパー</td><td>1</td><td>不明</td></tr> </table>			符号	名 称	数量	機械番号等	1	ベルトコンベアー	2	不明	2	焼成炉	—	不明	3	ハンマーミル 粉碎機	各1	不明	4	袋口縫ミシン	1	不明	5	バケット昇降機 バケットコンベアー	各1	不明	6	スクリーコンベアー	1	不明	7	熟成室石膏搬入機	1	不明	8	半自動梱包機	1	不明	9	ヤンマーホイールローダー	1	車両番号 00523 機関番号 49455	10	SHINKOフォークリフト	1	不明	11	Vブレンダー(混合機)	1	不明	12	ホッパー	1	不明
符号	名 称	数量	機械番号等																																																				
1	ベルトコンベアー	2	不明																																																				
2	焼成炉	—	不明																																																				
3	ハンマーミル 粉碎機	各1	不明																																																				
4	袋口縫ミシン	1	不明																																																				
5	バケット昇降機 バケットコンベアー	各1	不明																																																				
6	スクリーコンベアー	1	不明																																																				
7	熟成室石膏搬入機	1	不明																																																				
8	半自動梱包機	1	不明																																																				
9	ヤンマーホイールローダー	1	車両番号 00523 機関番号 49455																																																				
10	SHINKOフォークリフト	1	不明																																																				
11	Vブレンダー(混合機)	1	不明																																																				
12	ホッパー	1	不明																																																				

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR山陰本線「大田市」駅の北東方・道路距離約2100m 最寄バス停「沢田」の南方・道路距離約200m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに営業所及び住宅等が建ち並ぶ地域であり、標準的使用は200㎡～500㎡の敷地に低層住宅敷地としての利用である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70 % 200 % — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	1910.61㎡ 不整形 間口約50m、奥行約57m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西側 幅員約8m舗装県道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	☆後記物件2建物の敷地として利用されている。 ☆隣地は営業所敷地等である。 ☆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(接面県道に本管があるが未接続) (注)供給処理施設における「あり」とは前面道路に本管があり、かつ敷地内まで引き込まれている状態であることをいう。「なし」とはそれ以外の場合をいう。	
特記事項	・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。 ・物件1土地内には、多量の廃棄物及び原材料等が放置されている。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和45年 6月30日 新築 経過年数: 55 年 経済的残存耐用年数: 概ね満了
仕 様	構 造: 鉄骨造平家建 屋 根: スレート葺 外 壁: スレート 内 壁: ボード張り等 天 井: ボード張り、竿縁天井等 床 : モルタル塗、畳等 設 備: 電気、衛生、給排水 そ の 他: —
床面積(現況)	608.30 m ²
現況用途等	現 況 用 途: 工場 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	使用資材の品等にやや劣る。
保守管理の状態	空家状態で放置されて保守管理の状態に劣るため、市場価値に劣る建物である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 附属建物符号1の事務所(木造セメント瓦葺, 66.00m²)については、経済的耐用年数を超過しており、使用価値は認められるものの、市場価値なしと判断されるので評価に際して考慮外とした。 ・ 物件2工場建物内には、多数の機械及び器具が存しているが、いずれも老朽化しているので市場価値なしと判断した。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	13,800	0.72	1,910.61	0.80	15,187,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定。
地価公示 島根大田-2

公示価格等 a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
13,000円/㎡	$\frac{97.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	13,800円/㎡

◇ 時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: 画地補正率を考慮した。

◇ 地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差: 近隣地域の標準的な画地と比較した物件1の個別的要因

規 模	0.80
形 状	0.90
その他	1.00
相乗積	0.72

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	110,000	608.30	0.01	669,000

ウ 現価率

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価
55年	0年	55年	5%	80%

現価率={残価率+(1-残価率)×(経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数)}
×(100%-観察減価)÷ 0.01

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	15,187,000	0.40	法定地上権	6,075,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(端数調整)

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	15,187,000	-6,075,000		0.50	0.60	2,730,000
2	669,000	+6,075,000	1.00	0.50	0.60	2,020,000
一括価格(合計)						4,750,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

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

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [島根大田一2]

所 在：大田市久手町波根西字久手2111番
価 格：13,000円/㎡
位 置：JR山陰本線「久手」駅の北西方道路距離約500m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：280㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南東方幅員約4.3m舗装市道
用途指定等：第1種住居地域(60%, 200%)
地域の概要：一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	20,443,527円	
課税面積	1,910.61㎡	(1㎡当り 10,700円)
物件2合計	3,215,314円	
課税面積計	701.41㎡	(1㎡当り 4,584円)

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

提出済み評価書参照

以上

令和6年(ケ)第10号
令和6年5月16日現地調査
令和6年5月30日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福田満信 印

第1 評価額

一括価格	
金 10,370,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,740,000円
物件2(建物)	金 4,630,000円

- ①一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- ②内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況																																																				
1	所在地 番地 目録 積	大田市久手町刺鹿字上沢田 592番2 宅地 1910.61m ²	同 左																																																				
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 附属建物 符 号 種 類 構 造 床 面 積	大田市久手町刺鹿字上沢田592番地2 592番2 工場 鉄骨造スレート葺平家建 608.30m ² 1 事務所 木造スレート葺平家建 66.00m ²	木造セメント瓦葺平家建																																																				
番号	特記事項																																																						
	・ 物件番号1土地内には、多量の廃棄物及び原材料等が放置されている。 ・ 物件番号2建物内には、多数の機械及び器具が存しているが、いずれも老朽化しているので市場価値なしと判断した。 <機械器具一覧> <table> <tr> <th>符号</th><th>名 称</th><th>数量</th><th>機械番号等</th></tr> <tr> <td>1</td><td>ベルトコンベアー</td><td>2</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>2</td><td>焼成炉</td><td>—</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>3</td><td>ハンマーミル 粉碎機</td><td>各1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>4</td><td>袋口縫ミシン</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>5</td><td>バケット昇降機 バケットコンベアー</td><td>各1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>6</td><td>スクリーコンベアー</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>7</td><td>熟成室石膏搬入機</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>8</td><td>半自動梱包機</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>9</td><td>ヤンマーホイールローダー</td><td>1</td><td>車両番号 00523 機関番号 49455</td></tr> <tr> <td>10</td><td>SHINKOフォークリフト</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>11</td><td>Vブレンダー(混合機)</td><td>1</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>12</td><td>ホッパー</td><td>1</td><td>不明</td></tr> </table>			符号	名 称	数量	機械番号等	1	ベルトコンベアー	2	不明	2	焼成炉	—	不明	3	ハンマーミル 粉碎機	各1	不明	4	袋口縫ミシン	1	不明	5	バケット昇降機 バケットコンベアー	各1	不明	6	スクリーコンベアー	1	不明	7	熟成室石膏搬入機	1	不明	8	半自動梱包機	1	不明	9	ヤンマーホイールローダー	1	車両番号 00523 機関番号 49455	10	SHINKOフォークリフト	1	不明	11	Vブレンダー(混合機)	1	不明	12	ホッパー	1	不明
符号	名 称	数量	機械番号等																																																				
1	ベルトコンベアー	2	不明																																																				
2	焼成炉	—	不明																																																				
3	ハンマーミル 粉碎機	各1	不明																																																				
4	袋口縫ミシン	1	不明																																																				
5	バケット昇降機 バケットコンベアー	各1	不明																																																				
6	スクリーコンベアー	1	不明																																																				
7	熟成室石膏搬入機	1	不明																																																				
8	半自動梱包機	1	不明																																																				
9	ヤンマーホイールローダー	1	車両番号 00523 機関番号 49455																																																				
10	SHINKOフォークリフト	1	不明																																																				
11	Vブレンダー(混合機)	1	不明																																																				
12	ホッパー	1	不明																																																				

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR山陰本線「大田市」駅の北東方・道路距離約2100m 最寄バス停「沢田」の南方・道路距離約200m (別添「附近地図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに営業所及び住宅等が建ち並ぶ地域であり、標準的使用は200㎡～500㎡の敷地に低層住宅敷地としての利用である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70 % 200 % — —
画地条件	地形 間口奥行 地勢	1910.61㎡ 不整形 間口約50m、奥行約57m 概ね平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	西側 幅員約8m舗装県道 ほぼ等高 中間画地
土地の利用状況等	☆後記物件2建物の敷地として利用されている。 ☆隣地は営業所敷地等である。 ☆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(接面県道に本管があるが未接続) (注)供給処理施設における「あり」とは前面道路に本管があり、かつ敷地内まで引き込まれている状態であることをいう。「なし」とはそれ以外の場合をいう。	
特記事項	・埋蔵文化財の有無等 周知の埋蔵文化財は確認されていない。 ・土壌汚染の有無等 基礎的調査等から判断すれば土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。 ・物件1土地内には、多量の廃棄物及び原材料等が放置されている。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和45年 6月30日 新築 経過年数: 54 年 経済的残存耐用年数: 概ね満了
仕 様	構 造: 鉄骨造平家建 屋 根: スレート葺 外 壁: スレート 内 壁: ボード張り等 天 井: ボード張り、竿縁天井等 床 : モルタル塗、畳等 設 備: 電気、衛生、給排水 そ の 他: —
床面積(現況)	608.30 m ²
現況用途等	現 況 用 途: 工場 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	使用資材の品等にやや劣る。
保守管理の状態	空家状態で放置されて保守管理の状態に劣るため、市場価値に劣る建物である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 附属建物符号1の事務所(木造セメント瓦葺, 66.00m²)については、経済的耐用年数を超過しており、使用価値は認められるものの、市場価値なしと判断されるので評価に際して考慮外とした。 ・ 物件2工場建物内には、多数の機械及び器具が存しているが、いずれも老朽化しているので市場価値なしと判断した。 ・ 建築資材にアスベストを含んでいる可能性は低いと見込まれるが、専門機関による別途詳細調査を実施していないので確定できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	14,500	0.72	1,910.61	0.80	15,957,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定。
地価公示 島根大田-2

公示価格等 a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
13,400円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	14,500円/㎡

- ◇ 時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正: 画地補正率を考慮した。
- ◇ 地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差: 近隣地域の標準的な画地と比較した物件1の個別的要因

規 模	0.80
形 状	0.90
その他	1.00
相乗積	0.72

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	110,000	608.30	0.02	1,338,000

ウ 現価率

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価
54年	0年	54年	5%	60%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.02}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	15,957,000	0.40	法定地上権	6,383,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(端数調整)

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	15,957,000	-6,383,000		1.00	0.60	5,740,000
2	1,338,000	+6,383,000	1.00	1.00	0.60	4,630,000
一括価格(合計)						10,370,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

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

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [島根大田-2]

所 在：大田市久手町波根西字久手2111番
価 格：13,400円/㎡
位 置：JR山陰本線「久手」駅の北西方道路距離約500m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：274㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南東方幅員約4.3m舗装市道
用途指定等：第1種住居地域(60%, 200%)
地域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	20,443,527円	
課税面積	1,910.61㎡	(1㎡当り 10,700円)
物件2合計	3,215,314円	
課税面積計	701.41㎡	(1㎡当り 4,584円)

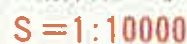
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

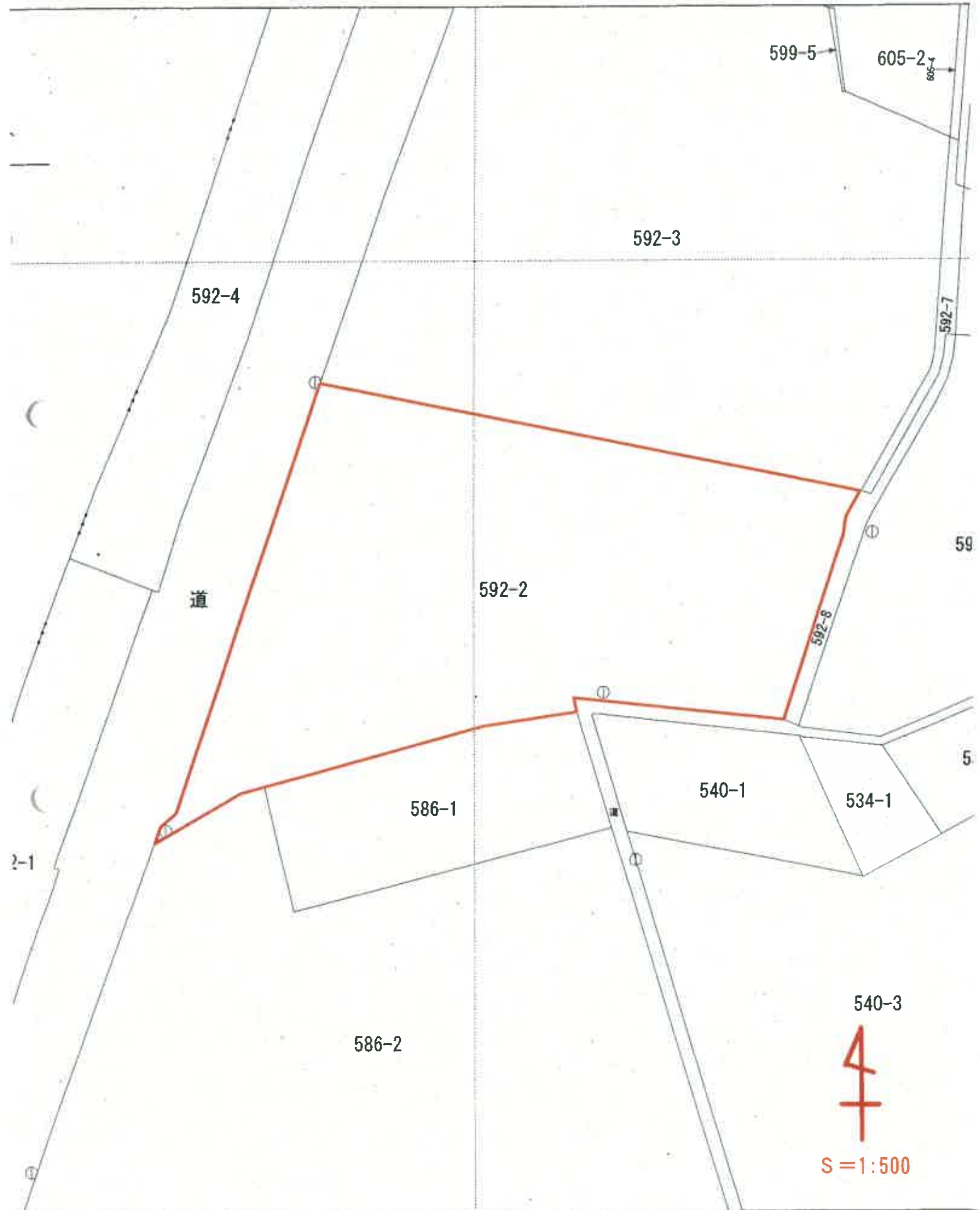
- 1 附近地図
- 2 公図写し
- 3 建物図面

以上

附近地图



10

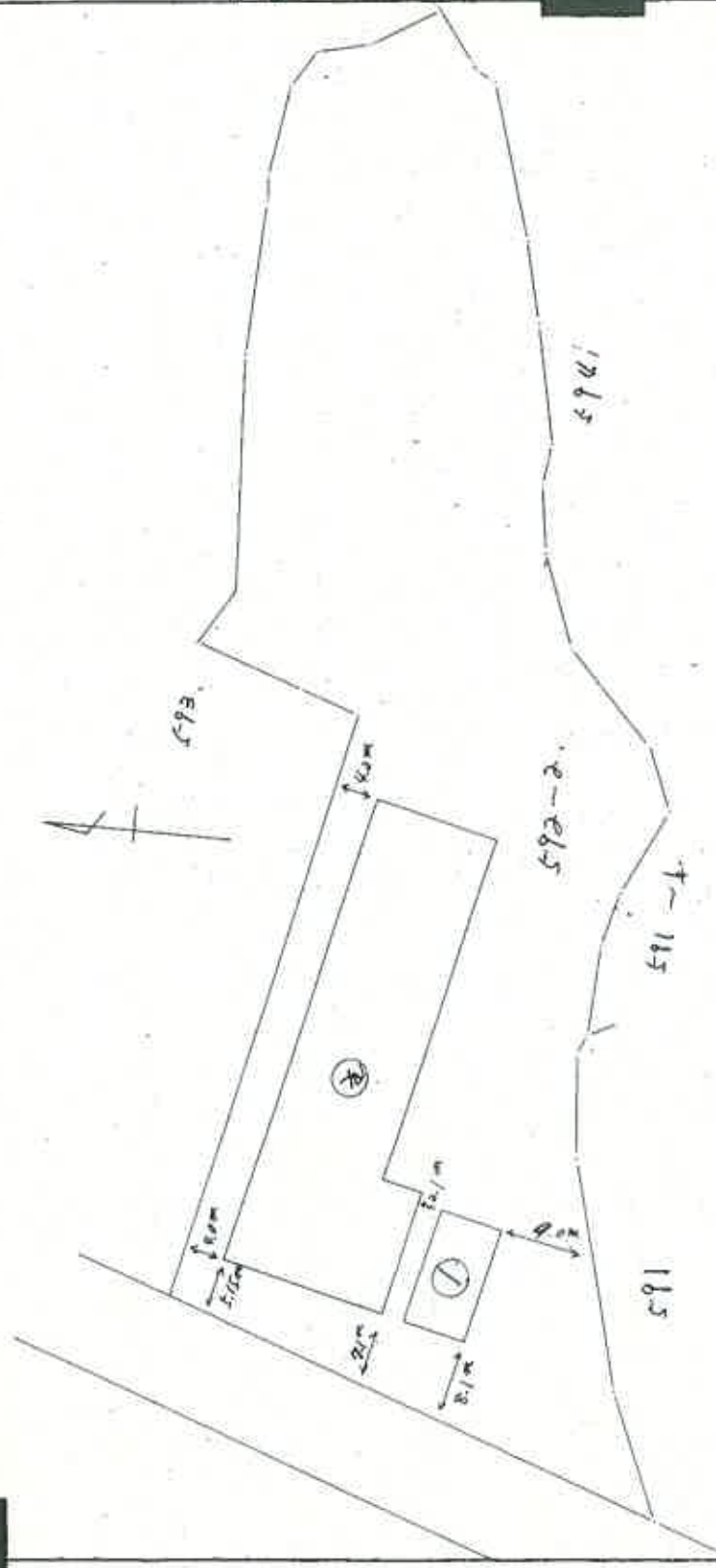


登記年月日：昭和45年7月2日

建物図面
各階平面図

S45.7.2
592-2
大田市久手町利根字上沢田 592-2

作製年月日	昭和45年7月2日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------



縮尺 1/500
0057343

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『建物図面』を70%に縮小して作成しました。

建物各階平面図

F45.7.2

家屋

の所在

592-2

大田市久手町利根字上張田592-2

作製年月日	昭和45年7月2日	作製者	[REDACTED]	申請人	[REDACTED]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------

The diagram shows a main rectangular building with a smaller rectangular extension on the right side. The main building has a width of 12.10 and a length of 46.22. The extension has a width of 4.05 and a length of 12.11. A small rectangular area labeled ① is shown below the extension, with dimensions 6.00 and 11.00. A circle labeled ② is located inside the main building. Handwritten calculations for area (坪積) are provided for the main building, the extension, and the small area ①.

坪積
 $12.10 \times 46.22 = 559.2620$
 $4.05 \times 12.11 = 49.0455$
 合計 608.3075
 床面積 608.30m²

坪積
 $6.00 \times 11.00 = 66.0000$
 床面積 66.00m²

縮尺 1/200

0057344

(注) 当該図面は、法務局備え付けの『建物図面』を70%に縮小して作成しました。