

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 岡 田 幸 法

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 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 1 時 1 0 分 松江地方裁判所浜田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 8 日 午後 3 時 0 0 分 松江地方裁判所浜田支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 2 日 午後 3 時 3 0 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 3 3 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 7 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）
1～3	3,963,000 3,170,400	一括	792,600	248,759	0
1	2,694,000				
2	767,000				
3	502,000				



物件目録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 江津市渡津町 |
| | 地 | 番 | 1097番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 881.83平方メートル |

所有者 亡A相続財産

- | | | |
|------|---|--------------------|
| 2. 所 | 在 | 江津市渡津町 |
| 地 | 番 | 1 0 9 7 番 5 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 2 5 1 . 1 6 平方メートル |

所有者 亡A相続財産

- | | | |
|---|-------|---------------|
| 3 | 所 在 | 江津市渡津町1097番地2 |
| | 家屋 番号 | 1097番2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 220.68平方メートル |

所有者 多田自動車興業有限会社

(現況)

床面積 約234.38平方メートル

(附屬建物) 未登記

符号 1 種類 事務所



物 件 目 録

構 造	軽量鉄骨造瓦棒葺平家建
床面積	約 3 5 平方メートル
符号 2 種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積	約 2 8 平方メートル
符号 3 種 類	便所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 2 平方メートル



工場抵当法が適用されると認められる機械器具目録（3条目録なし）

- 1 種類（機種） ブレーキテスター
スピードメーターテスター
数 量 1 台
製作者の氏名又は名称 不明
製造年月日 不明
型 式 不明
記号番号 不明
現設置場所 物件番号3建物
- 2 種類（機種） サイドスリップテスター
数 量 1 台
製作者の氏名又は名称 不明
製造年月日 不明
型 式 不明
記号番号 不明
現設置場所 物件番号3建物
- 3 種類（機種） エアーコンプレッサー
数 量 1 台
製作者の氏名又は名称 株式会社富士コンプレッサー製作所
製造年月日 不明
型 式 読み取れず
記号番号 読み取れず
現設置場所 物件番号3建物
- 4 種類（機種） 高圧温水洗浄機 N I C E H O T
数 量 1 台

製作者の氏名又は名称 株式会社バンザイ

製造年月日 不明

型 式 N H W - 2 0 0 0 E

記号番号 不明

現設置場所 屋外（物件番号2土地上）

5 種類（機種） マット洗浄機 S U N - A C E

数 量 1 台

製作者の氏名又は名称 株式会社アルティア

製造年月日 不明

型 式 不明

記号番号 不明

現設置場所 屋外（物件番号2土地上）

物 件 明 細 書

令和 6 年 7 月 2 4 日

松江地方裁判所浜田支部

裁判所書記官 岩 崎 浩 明

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

物件番号 3 の建物所有者が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号 3】

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 江津市渡津町
地 番 1097番2
地 目 宅地
地 積 881.83平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 江津市渡津町
地 番 1097番5
地 目 宅地
地 積 251.16平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 江津市渡津町1097番地2
家屋 番号 1097番2
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 220.68平方メートル

所有者 多田自動車興業有限公司

(現況)

床 面 積 約234.38平方メートル

(附属建物) 未登記

符号1 種 類 事務所



物 件 目 録

	構 造	軽量鉄骨造瓦棒葺平家建
	床面積	約 3 5 平方メートル
符号 2	種 類	事務所
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積	約 2 8 平方メートル
符号 3	種 類	便所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	約 2 平方メートル



工場抵当法が適用されると認められる機械器具目録（３条目録なし）

- 1 種類（機種） ブレーキテスター
スピードメーターテスター
数 量 1 台
製作者の氏名又は名称 不明
製造年月日 不明
型 式 不明
記号番号 不明
現設置場所 物件番号 3 建物
- 2 種類（機種） サイドスリップテスター
数 量 1 台
製作者の氏名又は名称 不明
製造年月日 不明
型 式 不明
記号番号 不明
現設置場所 物件番号 3 建物
- 3 種類（機種） エアーコンプレッサー
数 量 1 台
製作者の氏名又は名称 株式会社富士コンプレッサー製作所
製造年月日 不明
型 式 読み取れず
記号番号 読み取れず
現設置場所 物件番号 3 建物
- 4 種類（機種） 高圧温水洗浄機 N I C E H O T
数 量 1 台

製作者の氏名又は名称 株式会社バンザイ

製造年月日 不明

型 式 N H W - 2 0 0 0 E

記号番号 不明

現設置場所 屋外（物件番号2土地上）

5 種類（機種） マット洗浄機 S U N - A C E

数 量 1 台

製作者の氏名又は名称 株式会社アルティア

製造年月日 不明

型 式 不明

記号番号 不明

現設置場所 屋外（物件番号2土地上）

令和6年(ケ)第 3号
令和6年 5月 8日受理
令和6年 6月 13日提出

現況調査報告書



松江地方裁判所浜田支部

執行官 澤 江 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 江津市渡津町
地 番 1 0 9 7 番 2
地 目 宅地
地 積 8 8 1 . 8 3 平方メートル
所有者 亡 A 相続財産
- 2 所 在 江津市渡津町
地 番 1 0 9 7 番 5
地 目 宅地
地 積 2 5 1 . 1 6 平方メートル
所有者 亡 A 相続財産
- 3 所 在 江津市渡津町 1 0 9 7 番地 2
家屋 番号 1 0 9 7 番 2
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 2 0 . 6 8 平方メートル
所有者 多田自動車興業有限会社

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	島根県江津市渡津町1097番地2（住居表示なし）		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地 ☒ その他の者（多田自動車興業有限会社） ☒ 上記の者が本土地上に、下記建物を所有し、占有している ☒ 上記占有者の占有権原は、無権限である。		
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 3		
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：工場 ☐ 構造：鉄骨造スレート葺平家建 ☒ 床面積：約234.38㎡（約13.7㎡増築あり）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 符号1 - 種類：事務所 - 構造：軽量鉄骨造瓦棒葺平家建 - 床面積：約35㎡ 符号2 - 種類：事務所 - 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 - 床面積：約28㎡ 符号3 - 種類：便所 - 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 - 床面積：約2㎡ ☒ 未登記		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（多田自動車興業有限会社） ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場として占有している		
上記以外の敷地	☒ ない		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号		
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
■ B (Aの元配偶者)	私はAの配偶者でしたが、離婚しました。Aは本件不動産で自動車工場をしていましたが、亡くなり現在空家の状態で誰にも貸してはいません。 増築された物置、附属建物の符号1事務所、符号3便所は、主である建物が建築されたのと同時に(昭和53年)に多田自動車興業有限会社が造りました。符号2事務所も間もなくして、同社が造りました。 本件建物(多田自動車興業有限会社所有)の物件1, 2土地の敷地利用権については、私にはわかりません。
■ C (元工場長兼 清算人)	多田自動車興業有限会社には最後の2年ほど工場長として勤めました。 機械のことはご説明できますが、過去の経緯等はわかりません。 多田自動車興業有限会社は令和5年2月まで営業していましたので、機械類は古いですが調整すれば使えると思います。 Aが急に亡くなり、事情のわかる者が私しかいないので、名前だけですが多田自動車興業有限会社の清算人になっています。具体的な清算業務は特に行ってはいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件土地の公図は正確ではないが、地積測量図があり、土地形状は現地とほぼ一致していたので、これを基に土地建物位置関係図を作成した。

物件1、2土地は一体の土地で、物件3建物の敷地となっている。

物件1土地には、電柱2本ある(写真1)。

本件建物について、備付られた機械・器具その他工場の用に供する物は別紙のとおりである。ただ、いずれも経年で取引価値はないものとみられる。

(接道)

物件1、2土地は、幅員約14mの国道に接している。

(注釈)

本報告書は、あくまでも現況調査時に関係人等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(別紙)

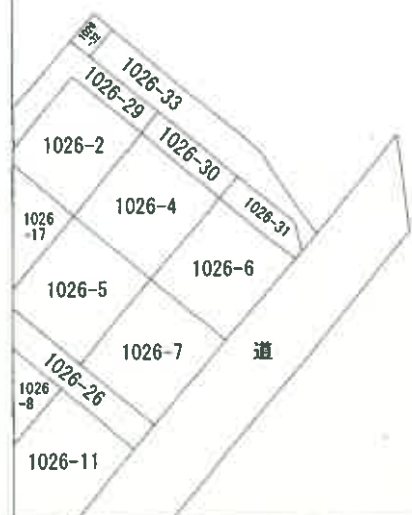
工場抵当法が適用されると認められる機械器具目録

(□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	備考
1	ブレーキテスター スピードメーターテスター	1台	不明	不明	不明	不明	主である建物	写真9	
2	サイドスリップテスター	1台	不明	不明	不明	不明	主である建物	写真9	
3	エアーコンプレッサー	1台	株式会社 富士コンプレッサー製作所	不明	読み取れず	読み取れず	主である建物	写真12, 13	
4	高圧温水洗浄機 NICE HOT	1台	株式会社 バンザイ	不明	NHW-2000E	不明	屋外 (物件2土地上)	写真20, 21	
5	マット洗浄機 SUN-ACE	1台	株式会社アルティア	不明	不明	不明	屋外 (物件2土地上)	写真20	
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
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9日(木) 10:45 ～11:00	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R6年5月10日(金) 9:45 ～9:55	松江地方法務局浜田支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R6年5月27日(月) 10:50 ～11:35	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
(特記事項)		



請 求 部	所 在	江津市渡津町			地 番	1097番2	
出 力 尺	縮尺不明	精 度 分	座標系又は記号	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	明治22年12月14日			備 付 年月日 (原図)	補 記 事項	方位不明	

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

ヲ 1079-1
ワ 1079-4
ヰ 1080-3
ヨ 1080-5
ヲ 1080-6
レ 1081-2
ゾ 1081-3
ヅ 1114-6
ネ 1119-3
ナ (1067+1067
-4)
ラ 1076-3
ム 1076-9
リ 1085-2
ノ 1085-5
オ 1086-5
ク 1088-1
ケ 1088-8
マ 1096-5
ケ 1104-3
フ 1102-5
コ 1101-6
ユ 1101-3
テ 1104-4
ア 1104-6
チ 1104-2

登記年月日：平成3年9月26日

S・④3年9月26日登記
地積測量図

地番
1097-2
1097-5

土地の所在
江津市渡津町

地図 わ1-25

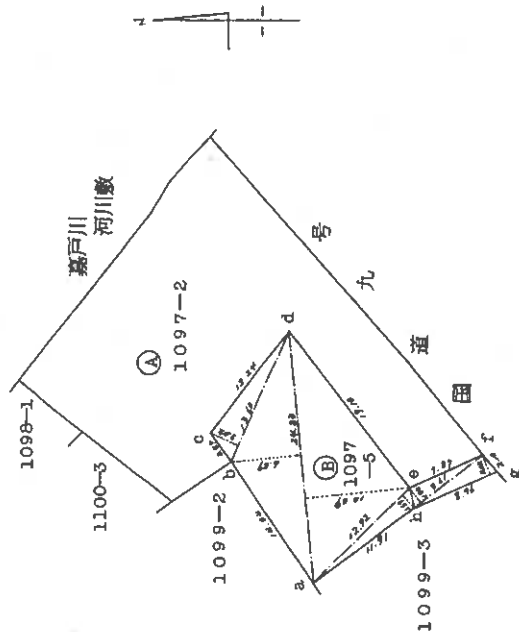
求積

(B) 1097-5

1360X302= 410720
2433X659=1603347
2433X1009=2454897
1292X169= 218348
861X180= 154980
896X202= 180992
計 5023284
二除 2511642
地積 251・16㎡

(A) 1097-2

113300 - (B) = 8818358
地積 881・83㎡



境界点

a, b, g = プラスチックス柱
c, e, f, h = 鉄

d = コンクリートに刻み

(日国測)

0126451

0258510

作製者

土地家屋調査士

(平成3年8月6日作製)

申請人

縮尺 1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

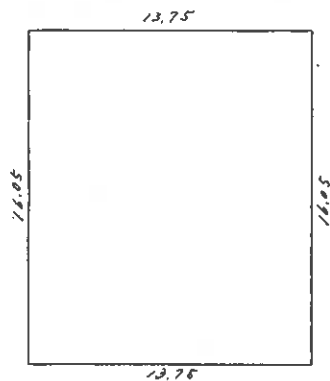
⑤. 1153 年 7 月 22 日登記

面圖
圖面
物階
建各

圖面階各

家屋番号	1097-2 11-0-0番2	110-110-109
建物の所在	江津市渡津町	

1100番地2. 1098番地5, 1098番地2,
1098番地3, 1098番地4. 1097-2

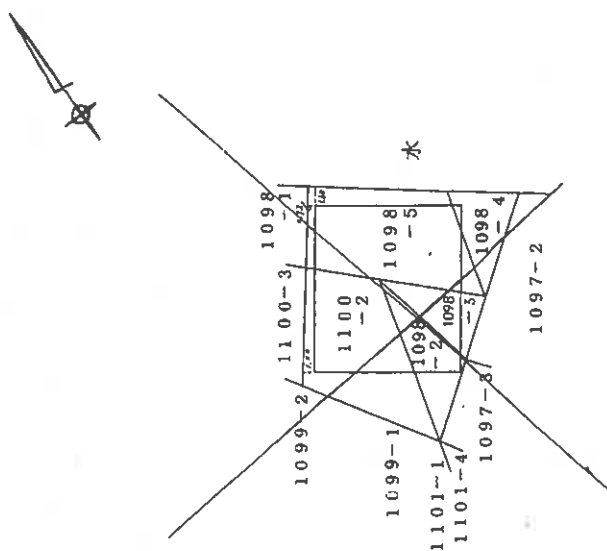


張

$$1605 \times 1375 = 2206875$$
床面積 220.68m²

(12) 問題

縮小約70%
(A3→A4に縮小)



(收盤後)

作製者	土川 謙士 建築士 家	縮尺	1/250	申請人	代表取締役	縮尺	1/500
-----	-------------------	----	-------	-----	-------	----	-------

058061

028068

(日本土地政策研究工芸連合会用紙)

登記年月日：昭和57年1月12日

各階平面図

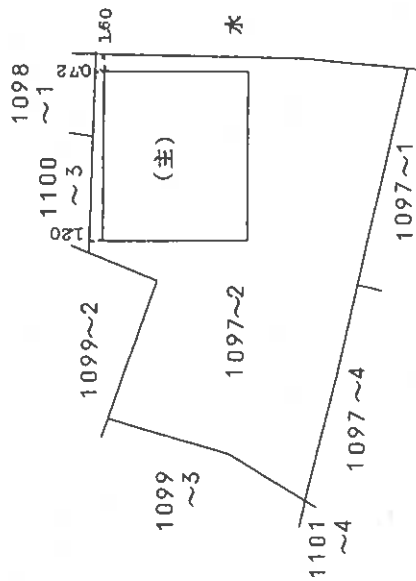
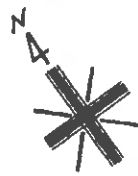
昭和57年1月12日登記

家屋番号 1097番2

建築物各階平面図

建物の所在 江津市渡津町1097番地2

地図番号 わ1-34



(定規製)

作製者	土地調査士 家屋	縮尺	1/	申請人	代表取締役	縮尺	1/500
-----	-------------	----	----	-----	-------	----	-------

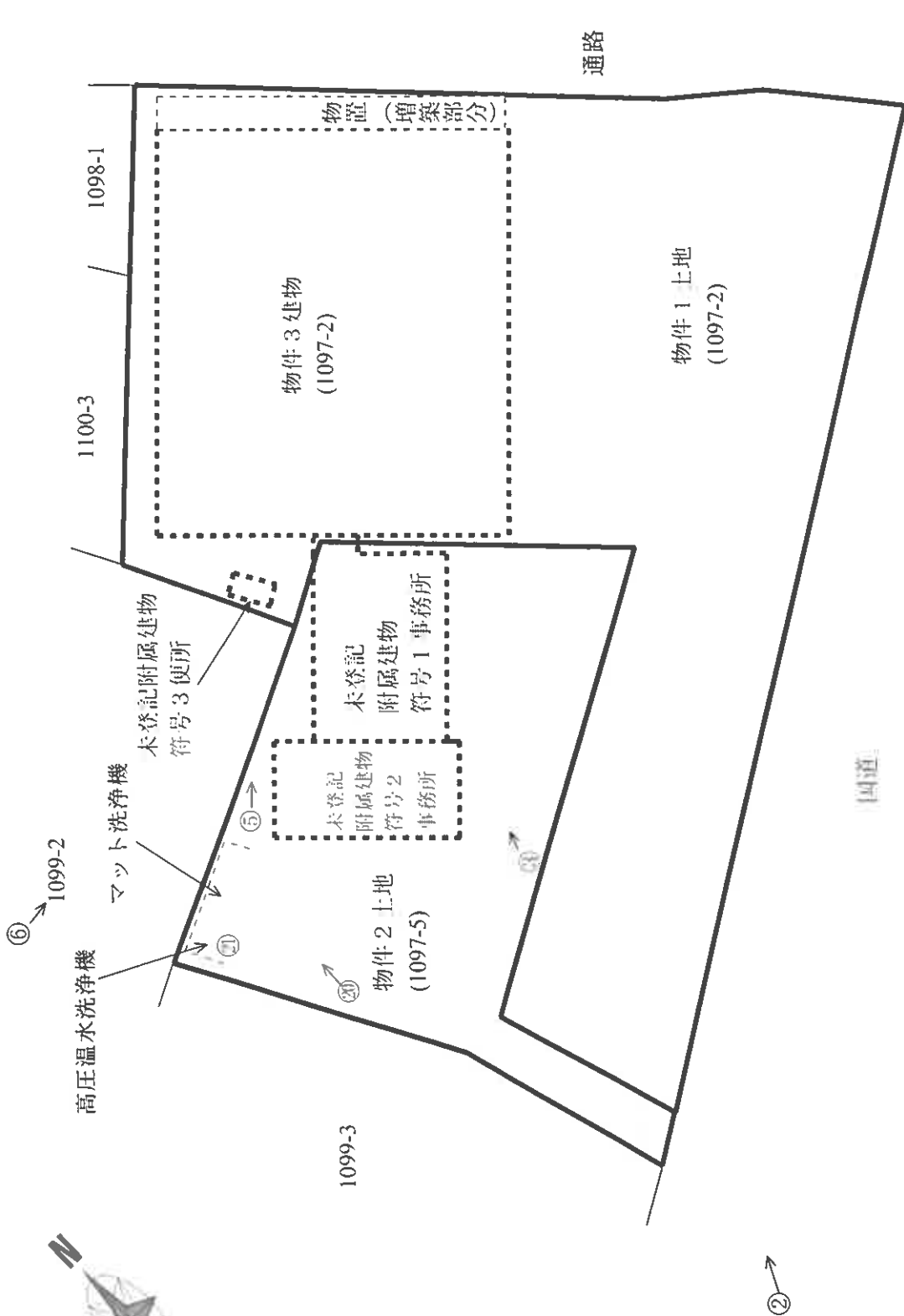
028067

0280850

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

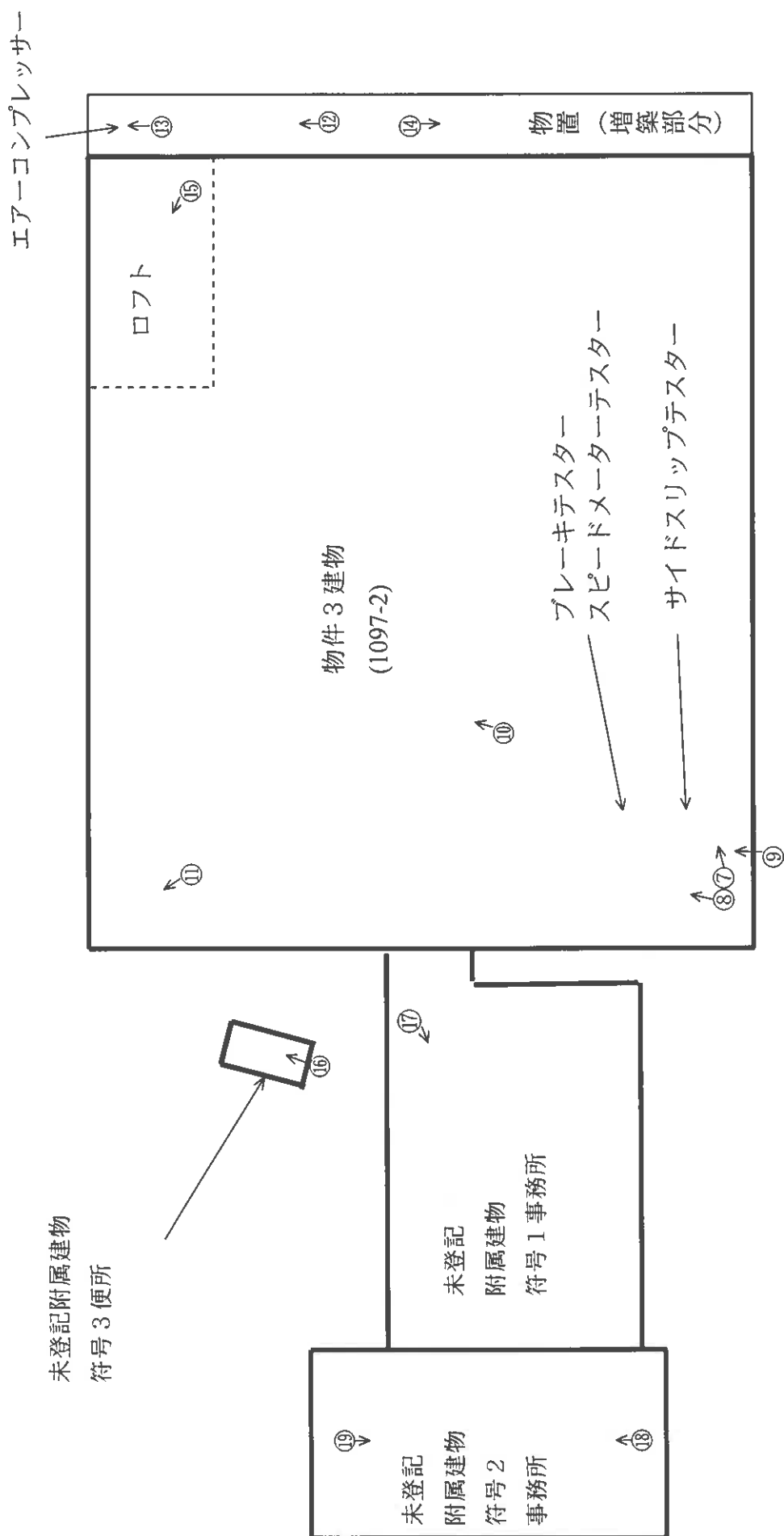
土地建物位置関係図(見取図)

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。



○＝写真番号、撮影位置

写真1

敷地内に電柱が2
本ある。



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

各テストのメーター



写真11

屋根が壊れている。



写真12



写真13

コンプレッサー



写真14



写真15

ロフトの中



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21

高圧温水洗浄機の内部



評第 2577 号

令和6年(ケ)第3号
令和6年5月27日現地調査
令和6年6月24日評価
令和7年6月11日補充評価

松江地方裁判所 浜田支部 御中

評価書(補充)

評価人 松浦 一夫 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 3,963,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,694,000円
物件2(土地)	金 767,000円
物件3(建物)	金 502,000円

①一括価格は、物件1～3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

従前の評価における諸条件を前提として、前回までの期間入札及び特別売却で買受人が現れなかった事実をふまえ、期間の経過及び市場性の変動を考慮した修正価格を求める。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現況
1	所在地番 地目積	江津市渡津町 1097番2 宅地 881.83㎡	同左
2	所在地番 地目積	江津市渡津町 1097番5 宅地 251.16㎡	同左
3	所在地番 家屋番号 種類 構造 床面積	江津市渡津町1097番地2 1097番2 工場 鉄骨造スレート葺平家建 220.68㎡	床面積 234.38㎡
番号	特記事項		
3	※物件3には3棟の未登記附属建物が存する。 未登記附属建物 符号1 種類:事務所 構造:軽量鉄骨造瓦棒葺平家建 床面積:35㎡ 未登記附属建物 符号2 種類:事務所 構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積:28㎡ 未登記附属建物 符号3 種類:便所 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:2㎡ ※工場抵当法が適用されると認められる機械器具が存する(ブレーキテスター1台、サイドスリップテスター1台、エアーコンプレッサー1台、高圧温水洗浄機NICE HOT1台、マット洗浄機SUN-ACE1台)が、経過年数・市場性を勘案すると経済価値は認められないものと判断される。		

第4 補充評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1、2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	19,400	0.81	881.83	0.90	12,471,000
2	19,400	0.81	251.16	0.90	3,552,000

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 : #REF!

所 在 : 江津市渡津町149番10

価 格 : 16,700円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

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 $a \times b \times c \times d = \text{ア}$
16,700円/㎡	$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{86}$	19,400円/㎡

◇ 時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: + 0.00 (標準的画地±0)

◇ 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

規模過大	0.90
間口奥行の 関係	1.00
形状不整形	0.90
その他	1.00
相乗積	0.81

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)

従前評価において判定した当該建物の再調達原価を基礎として、建設物価の動向等を勘案し、以下の通り再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、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
3	107,000	234.38	0.015	376,000
未登記附属 建物符号1	118,000	35.00	0.015	62,000
未登記附属 建物符号2	118,000	28.00	0.015	50,000
未登記附属 建物符号3	96,000	2.00	0.015	3,000
			物件3計	491,000

ウ 現価率

【主である建物】

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価
47年	0年	47年	5%	70%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \approx \boxed{0.015}$$

【未登記附属建物】

主である建物と同一現価率とした

2 補充評価額の判定

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	12,471,000	0.10	法定地上権 不成立	1,247,000
2	3,552,000	0.10	法定地上権 不成立	355,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権の成立要件(所有者要件)を満たさないため、法定地上権は成立しない。権利割合は使用借権を参考に10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	12,471,000	-1,247,000		0.80	0.30	2,694,000
2	3,552,000	-355,000		0.80	0.30	767,000
3	491,000	1,602,000	1.00	0.80	0.30	502,000
一括価格(合計)						3,963,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等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たが、古い自動車工場で市場性が劣る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慮した。

以上

令和7年6月27日

松江地方裁判所 浜田支部 御中

訂正書

評価人 不動産鑑定士

松浦 一夫



令和7年6月11日付 評第2577号 補充評価書(令和6年(ケ)第3号)について、以下の通り訂正致します。

訂正箇所 3ページ
第4 補充評価額算出の過程、ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

訂正前(誤) 地価公示:#REF!

訂正後(正) 地価公示:江津-2

以上

評第 2420 号

令和6年(ケ)第3号
令和6年5月27日現地調査
令和6年6月24日評価

松江地方裁判所 浜田支部 御中

評 価 書

評価人 松浦 一夫 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,139,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,092,000円
物件2(土地)	金 1,735,000円
物件3(建物)	金 1,312,000円

- ①一括価格は、物件1～3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瑕疵担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現況
1	所在地 番地 目地 積	江津市渡津町 1097番2 宅地 881.83㎡	同左
2	所在地 番地 目地 積	江津市渡津町 1097番5 宅地 251.16㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江津市渡津町1097番地2 1097番2 工場 鉄骨造スレート葺平家建 220.68㎡	床面積 234.38㎡
番号	特記事項		
3	※物件3には3棟の未登記附属建物が存する。 ※工場抵当法が適用されると認められる機械器具が存する(テスター2台、コンプレッサー1台、洗浄機2台)が、経過年数・市場性を勘案すると経済価値は認められないものと判断される。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位置・交通	JR山陰本線「江津」駅の北東方・道路距離約2.7km 最寄バス停「嘉戸」南約30m(徒歩約1分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	江津市北東部郊外に位置する国道沿いの路線商業地域であり、標準的使用は幅員約14m国道に接する規模400㎡程度の低層事業所敷地。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	1132.99㎡ 不整形 間口約40m、奥行約25m ほぼ平坦
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南東側幅員約14m舗装国道 ほぼ等高 中間画地(北東側道路は市道でない)
土地の利用状況等	現状は物件3建物(未登記附属建物を含む)の敷地として利用されている。 周辺は低層普通住宅や事業所が点在している。 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 (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	※水道は令和5年より閉栓されている。	

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和53年6月13日 新築 経過年数 約 46 年 経済的残存耐用年数 0 年 増築面積・増築時期 北東側が約13.7㎡増築されている。
仕様	構造 鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 スレート 内壁 なし 天井 スレート 床 コンクリート打ち放し 設備 電気、ロフト、ピット(車整備の為の堅穴) その他 テスター等の機械器具が存する(備考参照)
床面積(現況)	234.38㎡
現況用途等	現況用途 工場 間取り 現況調査報告書記載のとおり
品等	普通程度
保守管理の状態	劣る。北西端の屋根はスレートが割れ、雨が内部に直接降り込む状態になっている。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	物件3には以下の未登記附属建物が存する 未登記附属建物 符号1 種類:事務所 構造:軽量鉄骨造瓦棒葺平家建 床面積:35㎡ 建築時点:主である建物と同時(昭和53年) 未登記附属建物 符号2 種類:事務所 構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積:28㎡ 建築時点:不詳 未登記附属建物 符号3 種類:便所 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:2㎡ 建築時点:主である建物と同時(昭和53年) ※工場抵当法が適用されると認められる機械器具が存する(テスター2台、コンプレッサー1台、洗浄機2台。現況調査報告書参照)が、経過年数・市場性を勘案すると経済価値は認められないものと判断される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1、2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	19,500	0.81	881.83	0.90	12,536,000
2	19,500	0.81	251.16	0.90	3,570,000

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 江津-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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
16,800円/㎡	$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{86}$	19,500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: + 0.00 (標準的画地±0)

◇ 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

規模過大	0.90
間口奥行の 関係	1.00
形状不整形	0.90
その他	1.00
相乗積	0.81

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)

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
3	107,000	234.38	0.025	627,000
未登記附属 建物符号1	118,000	35.00	0.025	103,000
未登記附属 建物符号2	118,000	28.00	0.025	83,000
未登記附属 建物符号3	96,000	2.00	0.025	5,000
			物件3計	818,000

ウ 現価率

【主である建物】

経過年数	経済的残存耐用年数	経済的全耐用年数	残価率	観察減価
a	b	a+b		
46年	0年	46年	5%	50%

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

【未登記附属建物】

主である建物と同一現価率とした

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	12,536,000	0.10	法定地上権 不成立	1,254,000
2	3,570,000	0.10	法定地上権 不成立	357,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権の成立要件(所有者要件)を満たさないため、法定地上権は成立しない。権利割合は使用借権を参考に10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,536,000	-1,254,000		0.90	0.60	6,092,000
2	3,570,000	-357,000		0.90	0.60	1,735,000
3	818,000	1,611,000	1.00	0.90	0.60	1,312,000
一括価格(合計)						9,139,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等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たが、古い自動車工場で市場性が劣る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慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 [江津-2]

所 在 : 江津市渡津町149番10
価 格 : 16,800円/㎡
位 置 : 江津駅 1.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 333㎡
供給処理施設: 水道
接 面 道 路 : 西14m市道
用途指定等: 非線引都市計画区域、1住居(60%、200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多く見られる旧国道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	16,049,306円	
	課税面積	881.83㎡ (1㎡当り 18,200円)
物件2	4,571,112円	
	課税面積	251.16㎡ (1㎡当り 18,200円)
物件3	1,614,806円	
	課税面積	220.68㎡ (1㎡当り 7,317円)

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

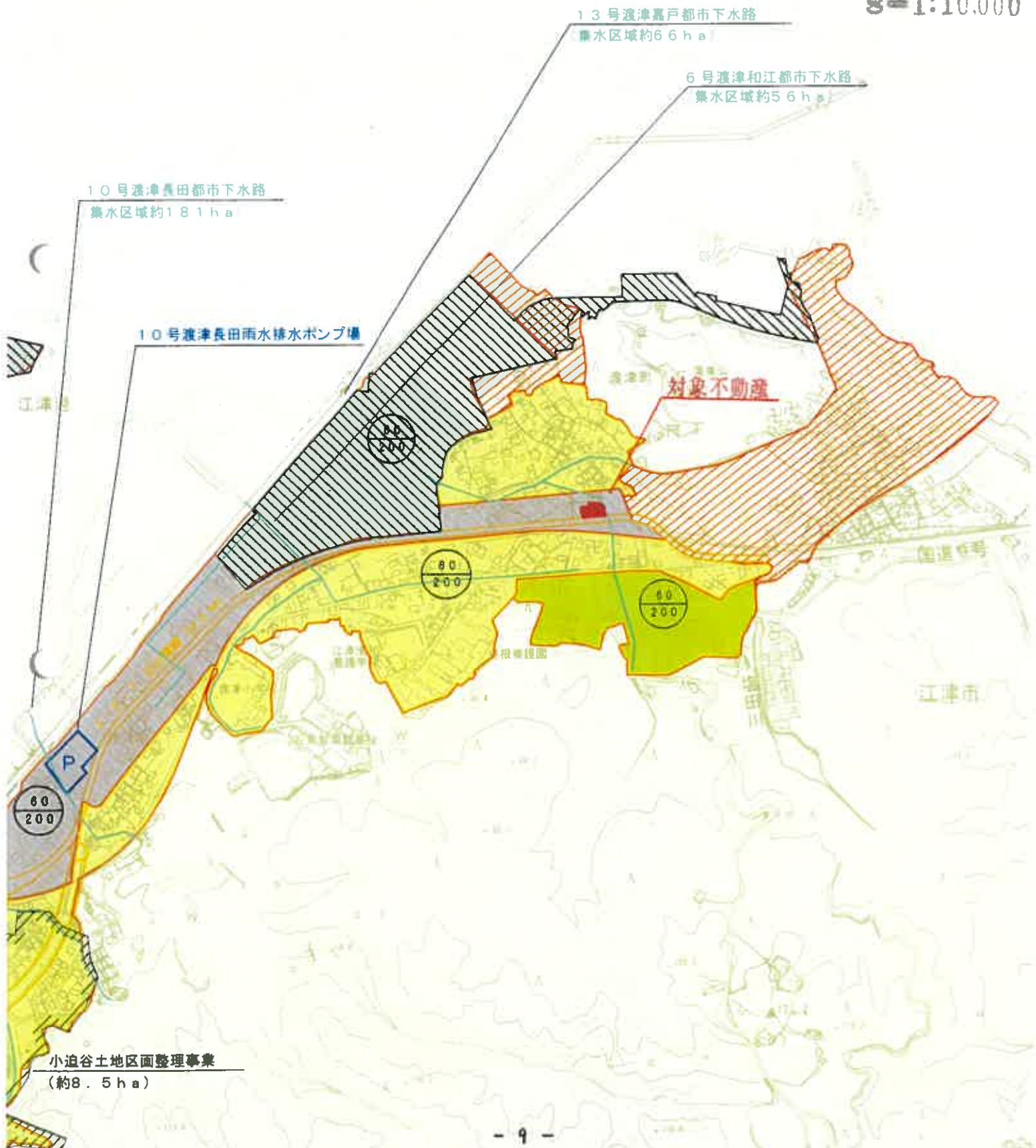
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図面写し
- 4 建物図面写し

以上



8-1:10,000



表示年月日 2024/02/26

イ 1063-2 ハ 1075-3 ヘ 1076-4 ト 1077-10 テ 1077-9 ナ 1078-6
 ロ 1074 ニ 1075-5 ホ 1077-1 フ 1077-5 ド 1078-3 ツヅク



請求部	所在	江津市渡津町				地番	1097番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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	明治22年12月14日			備付年月日(原簿)				補記事項	方位不明	

表示年月日：2024/02/26

登記年月日：平成3年9月26日

S・H 3 年 9 月 26 日 登記
地 積 測 量 図

地 番	1097-2 1097-5
土地の所在	江津市波津町

地図 わ1-25

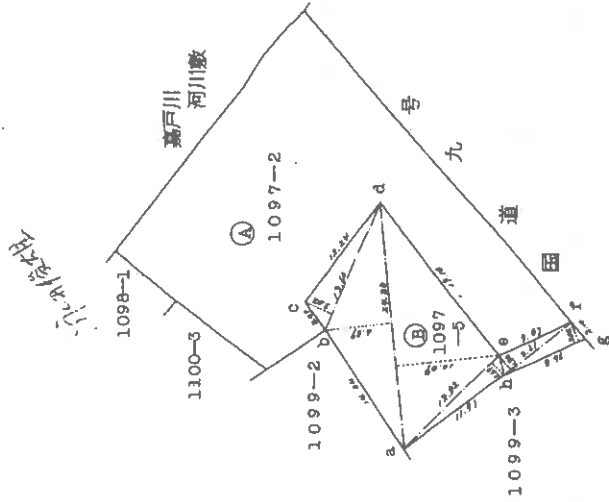
求 積

(B) 1097-5

1360×302= 410720
2433×659=1603347
2433×1009=2454897
1292×169= 218348
861×180= 154980
896×202= 180992
計 5023284
一 除 2511642
地 積 251・16㎡

(A) 1097-2

113300 - (B) = 8818358
地 積 881・83㎡



境界点

a, b, g = プラスチック柱

c, e, f, h = 鉄

d = コンクリートに刻み

0126451

0126451

作 製 者

(平成3年8月6日作製)

申 請 人

縮 尺 1/500

(印刷用)

(実測用)

登記年月日：昭和57年1月12日

昭和57年1月12日登記

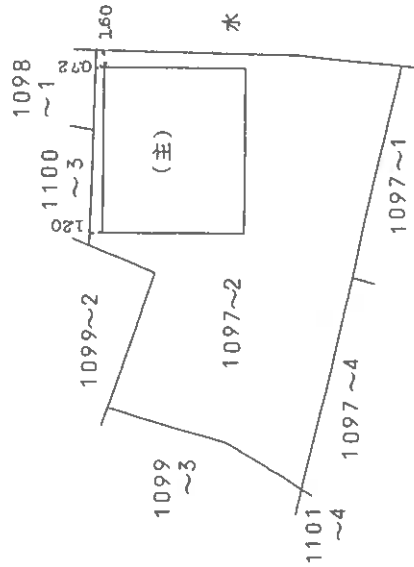
建築物図面
建築各階平面図

各階平面図

家屋番号 1097番2

建物の所在 江津市渡津町1097番地2

地図番号 わ1-34



(単位: 尺)

作製者

和57年1月11日作製)

縮尺 1/

028067

申請人 330850

申請人

縮尺 1/500