令和　８年（ケ）第　　１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
松江地方裁判所浜田支部
裁判所書記官　角　森　孝　雄

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１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午後　１時１０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　９年　１月１３日　午後　３時００分 松江地方裁判所浜田支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	6,510,600 5,208,480	一括	1,302,120	525,550	0
1	1,611,600	-			
2	279,000				
3	253,800				
4	58,800				
5	4,101,600				
6	205,800				
備考	２回目（職権減価）				

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　江津市敬川町

　　地　　番　　２３３２番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８９０．２１平方メートル

２　所　　在　　江津市敬川町

　　地　　番　　２３３２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５０．６３平方メートル

３　所　　在　　江津市敬川町

　　地　　番　　２３３２番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５５．２１平方メートル

４　所　　在　　江津市敬川町

　　地　　番　　２３３６番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１０６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

５　所　　在　　江津市敬川町　２３３２番地７

　　家屋　番号　　２３３２番７の１

物　件　目　録

種　　類　　事務所・工場

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１１５５．０７平方メートル
２階　　１６１．５２平方メートル

工場抵当法第２条の適用を受ける機械・器具等は別紙目録のとおり

６　所　　在　　江津市敬川町　２３３２番地７、２３３２番地９

家屋　番号　　２３３２番７の２

種　　類　　寄宿舎

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５７．２３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	製造番号記号番号	現設置場所	現況に存する物の状況	事業供用時期
1	恒温器、熱処理器(パーフェクトオーブン)	1台	エスペック株式会社	不明	TABAI PV-230	不明	作業室1	写真18, 19	2015年～2023年10月まで
2	拡大機(PROFILE PROJECTOR)	1台	Nikon製	不明	6C－2	不明	作業室3(暗室)	写真22, 23	2015年～2023年10月まで
3	冷凍式エアードライヤー(コンプレッサー)	1台	アネスト岩田株式会社	不明	RDC-75	不明	機械室	写真32, 33	1992年～2023年10月まで
4	エアーコンプレッサー制御システム	1台	株式会社ハーテック・ミワ	不明	AIRMATE March II	不明	機械室	写真32, 34	1992年～2023年10月まで

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　6日
松江地方裁判所浜田支部
裁判所書記官　角　森　孝　雄

1　不動産の表示
【物件番号1～6】
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5，6】
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　　江津市敬川町

　　地　　番　　２３３２番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８９０．２１平方メートル

2　所　　在　　江津市敬川町

　　地　　番　　２３３２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５０．６３平方メートル

3　所　　在　　江津市敬川町

　　地　　番　　２３３２番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５５．２１平方メートル

4　所　　在　　江津市敬川町

　　地　　番　　２３３６番７

　　地　　目　　雑種地

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０６平方メートル

5　所　　在　　江津市敬川町　２３３２番地７

　　家屋　番号　　２３３２番７の１

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　目　録

種　　類　　事務所・工場

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１１５５．０７平方メートル
　　２階　　１６１．５２平方メートル

工場抵当法第２条の適用を受ける機械・器具等は別紙目録のとおり

６　所　　在　　江津市敬川町　２３３２番地７、２３３２番地９

家屋　番号　　２３３２番７の２

種　　類　　寄宿舎

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５７．２３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	製造番号記号番号	現設置場所	現況に存する物の状況	事業供用時期
1	恒温器、熱処理器(パーフェクトオーブン)	1台	エスペック株式会社	不明	TABAI PV-230	不明	作業室1	写真18，19	2015年～2023年10月まで
2	拡大機(PROFILE PROJECTOR)	1台	Nikon製	不明	6C－2	不明	作業室3(暗室)	写真22，23	2015年～2023年10月まで
3	冷凍式エアードライヤー(コンプレッサー)	1台	アネスト岩田株式会社	不明	RDC-75	不明	機械室	写真32，33	1992年～2023年10月まで
4	エアーコンプレッサー制御システム	1台	株式会社ハーテック・ミワ	不明	AIRMATE March II	不明	機械室	写真32，34	1992年～2023年10月まで

令和８年（ケ）第　　１号
令和８年　２月　１８日受理
令和８年　５月　　８日提出

現況調査報告書

写

（物件１ないし６）

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

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　目　録

1　所　　在　江津市敬川町

　　地　　番　２３３２番７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２８９０．２１平方メートル

2　所　　在　江津市敬川町

　　地　　番　２３３２番８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４５０．６３平方メートル

3　所　　在　江津市敬川町

　　地　　番　２３３２番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４５５．２１平方メートル

4　所　　在　江津市敬川町

　　地　　番　２３３６番７

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　１０６平方メートル

5　所　　在　江津市敬川町　２３３２番地７

　　家屋　番号　２３３２番７の１

　　種　　類　事務所・工場

　　構　　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　１１５５．０７平方メートル
　　２階　　１６１．５２平方メートル

６　所　　在　　江津市敬川町　２３３２番地７、２３３２番地９

家屋　番号　　２３３２番７の２

種　　類　　寄宿舎

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５７．２３平方メートル

（２枚目）

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	江津市敬川町２３３２番地７　（住居表示　□あり　■なし）
土地	物件　１、２、４
現況地目	■宅地（物件１、２、４）　□通路（物件　）　□雑種地（　）
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（クリスタル株式会社）　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	物件１，２土地は一体として、物件５建物の敷地となっている。 物件４土地は、物件１，２土地に進入するための通路となっている。
建物	物件　５
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 □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者（クリスタル株式会社）　□その他の者 上記の者が　事務所・工場　として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	江津市敬川町２３３２番地７　（住居表示　□あり　■なし）
土地	物件　１、３
現況地目	■宅地（物件１，３）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図（地図）のとおり　　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者（クリスタル株式会社）　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	物件１土地の一部と物件３土地は、物件６建物の敷地となっている。
建物	物件　６
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者（クリスタル株式会社）　　□その他の者 上記の者が　寄宿舎　として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（　4　枚目）

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■A （債務者兼所有者法人代表者）	物件５建物は、液晶パネル等を生産する工場で、令和５年１０月まで稼働していました。 よって、暗室や精密機械があります。 機械室の空調機は、海が近いため、塩害を防ぐためのものです。 建物内に残った動産等は当社のものですが、当社には不要なものです。 買受人の方には、そのままご利用されるか、処分いただければと思います。 物件６建物は託児所に使っていました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

（占有等）
前述の通りである。

（物件）
物件５建物内には、７枚目記載のとおり、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が、使用の可否は不明である。

写真㉗、㉘付近の天井、壁に雨漏りがあるとみられ、カビが発生している。

物件５、１階会議室の写真の写りが悪く添付できなかったが、特筆すべき点はない。

（接道）
物件４土地と物件１土地の一部は幅員約５．５ｍの通路となって、市道に通じている。

（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。

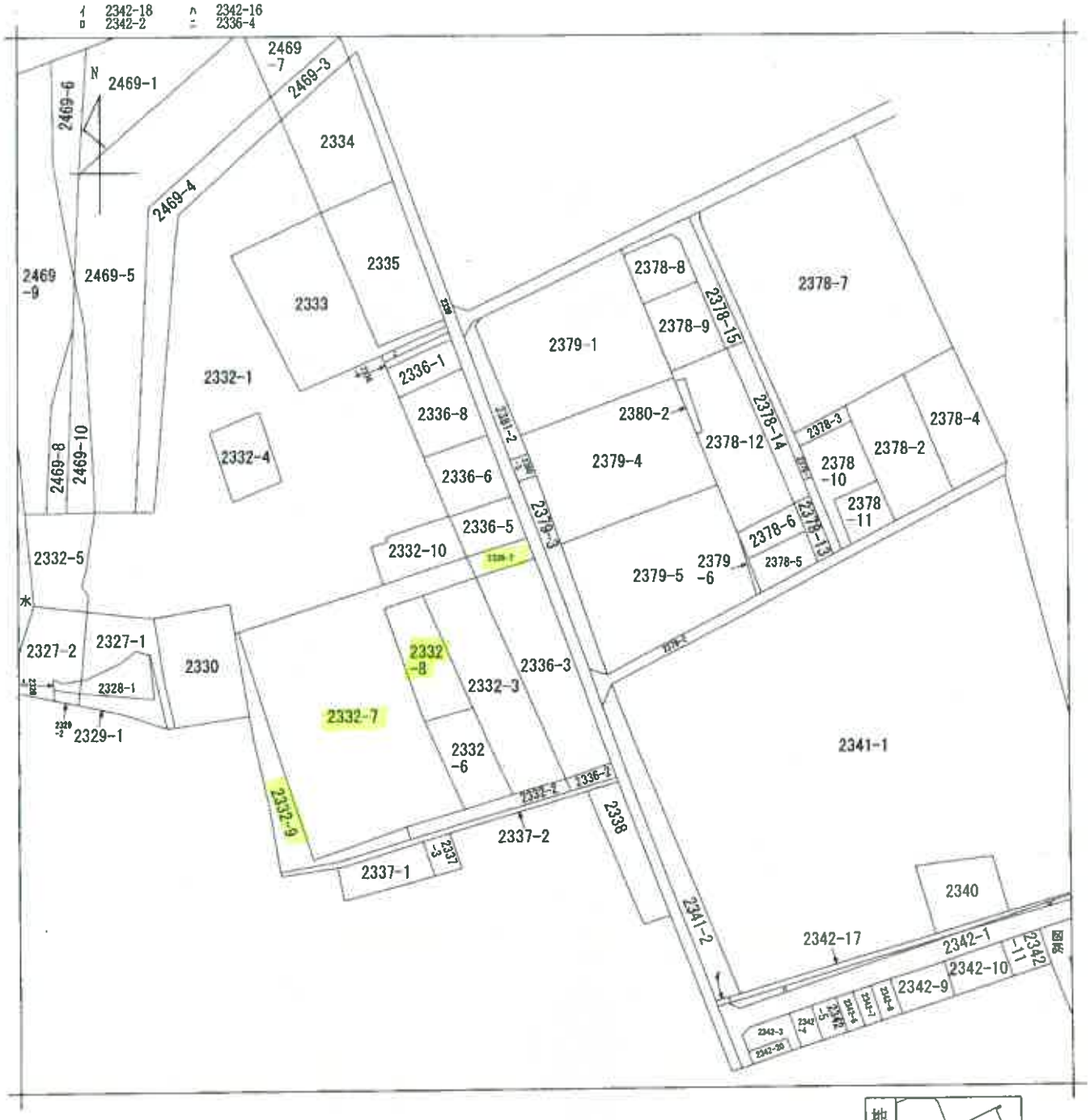
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	製造番号記号番号	現設置場所	現況に存する物の状況	事業供用時期
1	恒温器、熱処理器(パーフェクトオーブン)	1台	エスペック株式会社	不明	TABAI PV-230	不明	作業室1	写真18，19	2015年～2023年10月まで
2	拡大機(PROFILE PROJECTOR)	1台	Nikon製	不明	6C－2	不明	作業室3(暗室)	写真22，23	2015年～2023年10月まで
3	冷凍式エアードライヤー(コンプレッサー)	1台	アネスト岩田株式会社	不明	RDC-75	不明	機械室	写真32，33	1992年～2023年10月まで
4	エアーコンプレッサー制御システム	1台	株式会社ハーテック・ミワ	不明	AIRMATE March Ⅱ	不明	機械室	写真32，34	1992年～2023年10月まで

（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
R8年2月19日(木) 12:20 ～12:30	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
R8年2月20日(金) 8:30 ～9:00	物件所在地(1)	物件調査，占有調査，計測，写真撮影
同　日 10:25 ～10:30	携帯	電話（債務者代理人弁護士）
R8年4月3日(金) 10:40 ～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(A)
(特記事項)		





請求部分	所在	江津市敬川町				地番	2339番		
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）	平成1年12月11日			補記事項	

縮小約７０％
（Ａ３→Ａ４に縮小）

請求番号：8-1
(1/1)

（９枚目）

公用

公用

登記年月日：平成4年1月24日

S(H)4年1月24日登記

地積測量図

地番	2332－8, 2332－7 2332－9
土地の所在	江津市敬川町

求積

(B) 2332－8

37.90×10.55＝399.8450
37.90×13.23＝501.4170
計 901.2620
二除 450.6310
地積 450 ㎡

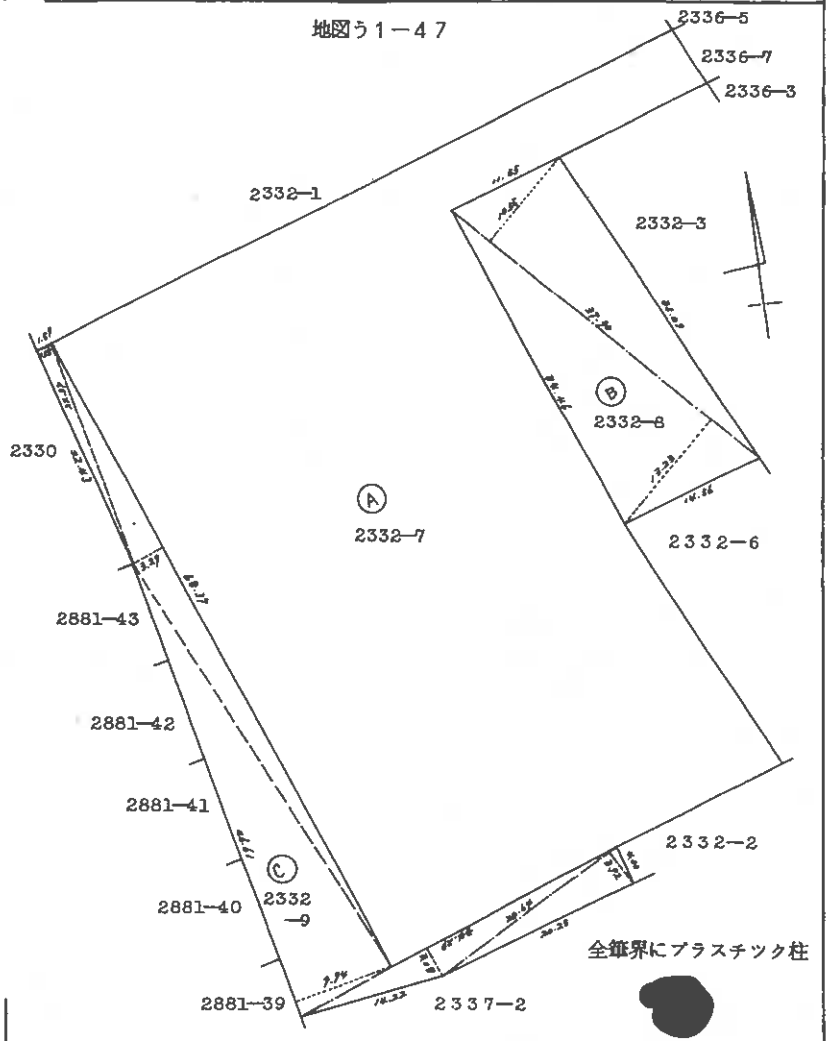
(C) 2332－9

20.64×3.92＝ 80.9088
34.29×3.08＝105.6132
46.61×9.94＝463.3034
68.37×3.29＝224.9373
22.57×1.58＝ 35.6606
計 910.4233
二除 455.21165
地積 455 ㎡

(A) 2332－7

3796.06075 － (B) － (C) ＝2890.2181
地積 2890 ㎡

地図う1－47



作製者	土地家屋調査士 [redacted] 049789 平成 4 年 1 月 23 日作製	申請人 [redacted]	縮尺 1/500

（日図連9）　（長期第）

10（[redacted]枚目）

縮小約70％（A3→A4に縮小）

請求番号：7-3

公用

登記年月日：平成4年1月23日

S Ⓗ 4 年 1 月 23 日登記

地積測量図

地番	2336−5 2336−7
土地の所在	江津市敬川町

地図う1−47

求積

(B) 2336−7

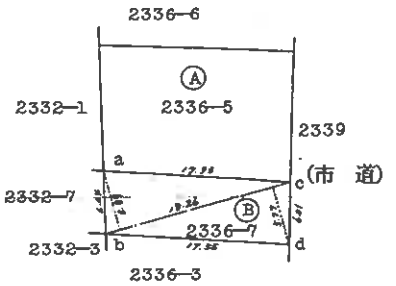
18.26×5.89＝107.5514
18.26×5.77＝105.3602
計　212.9116
二除　106.4558

地積　106 ㎡

(A) 2336−5

333.0467 − (B) ＝226.5909

地積　226㎡



筆界点

a〜c＝プラスチック柱
d＝鉄

(日調連9)

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	049794 (平成 4 年 1 月 10 日作製)	調査 [redacted]	縮尺 1/500

(表裏)

11 (枚目)

縮小約70％（A3→A4に縮小）

請求番号：7-1

公用

登記年月日：平成15年9月24日

各階平面図 005711

平成 15.9.24 日登記（処理）

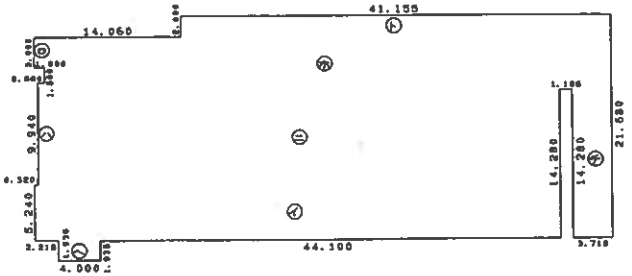
建物図面 各階平面図

家屋番号	江津市都川町2332番7の1
建物の所在	江津市都川町2332番地7

1/2

公図番号 う1-47-2

1階

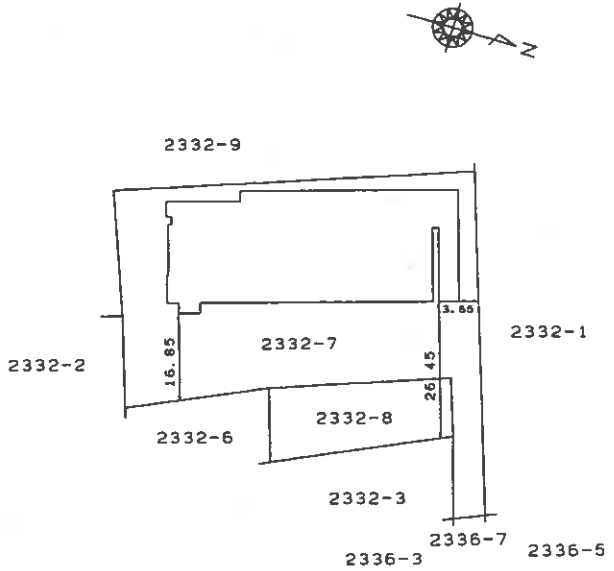


求積表

㋑	50.315	× 5.240	= 263.650600
㋺	1.000	× 3.000	= 3.000000
㋩	0.680	× 9.940	= 6.759200
㋥	49.315	× 9.040	= 445.807600
㋭	54.215	× 5.400	= 292.761000
㋬	4.000	× 1.935	= 7.740000
㋣	41.155	× 2.000	= 82.310000
㋠	3.715	× 14.280	= 53.050200

計 1155.078600

床面積 1155.07 ㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	平成15年9月12日作製）	縮尺	1/500	
申請人	代表取締役 [redacted]		縮尺	1/1000	

（用紙 日本工業規格 A 4 縦長）

1 2 枚目）

縮小約70％（A3→A4に縮小）

請求番号：7-4

(1/2)

公用

登記年月日：平成15年9月24日

各階平面図 005712

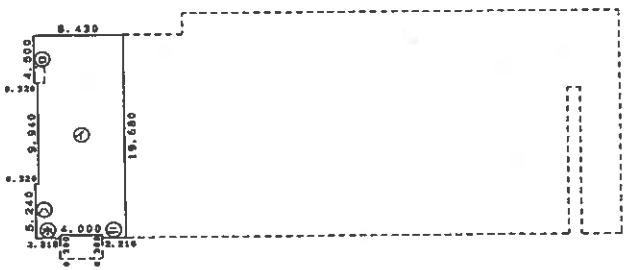
S 15年 9月24日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	2332番7の1
建物の所在	江津市敬川町2332番地7

2/2

2階



求積表

①	8.110	× 19.380	=	157.171800
②	0.320	× 4.500	=	1.440000
③	0.320	× 4.940	=	1.580800
④	2.215	× 0.300	=	0.664500
⑤	2.215	× 0.300	=	0.664500
		計		161.521600

床面積 161.52 ㎡

[redacted]

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 平成15年9月2日作製)	縮尺	1/500
申請人	代表取締役 [redacted]	縮尺	1/500

(日調連12)

(表題部)

13
(1枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：7-4

(2/2)

公用

登記年月日：平成10年9月3日

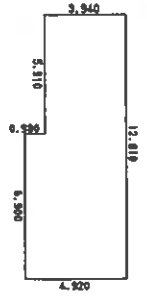
S(H)10年9月3日登記

各階平面図　005713

建物図面 各階平面図

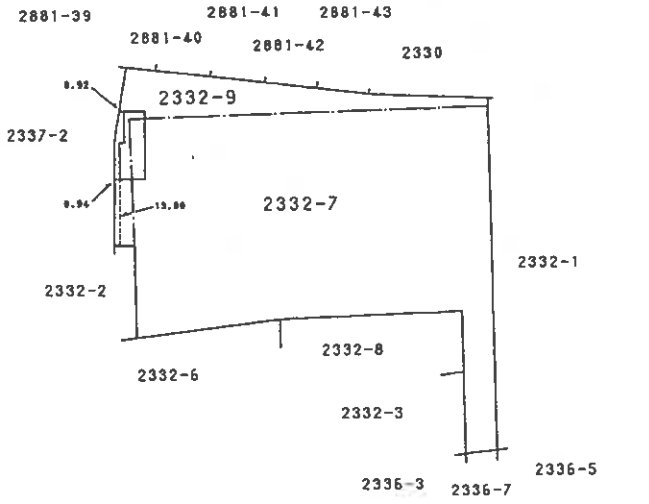
家屋番号	2332番7の2
建物の所在	江津市敬川町2332番地7・2332番地9

公図番号う1－47



求積表

5.900×0.980	＝	5.762000
12.810×3.940	＝	50.471400
合計		57.233400
床面積		57.23 ㎡



（日調連12）

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 年 8 月 25 日作製）	縮尺	1／250
申請人	代表取締役 [redacted]	縮尺	1／1000

（表題部）

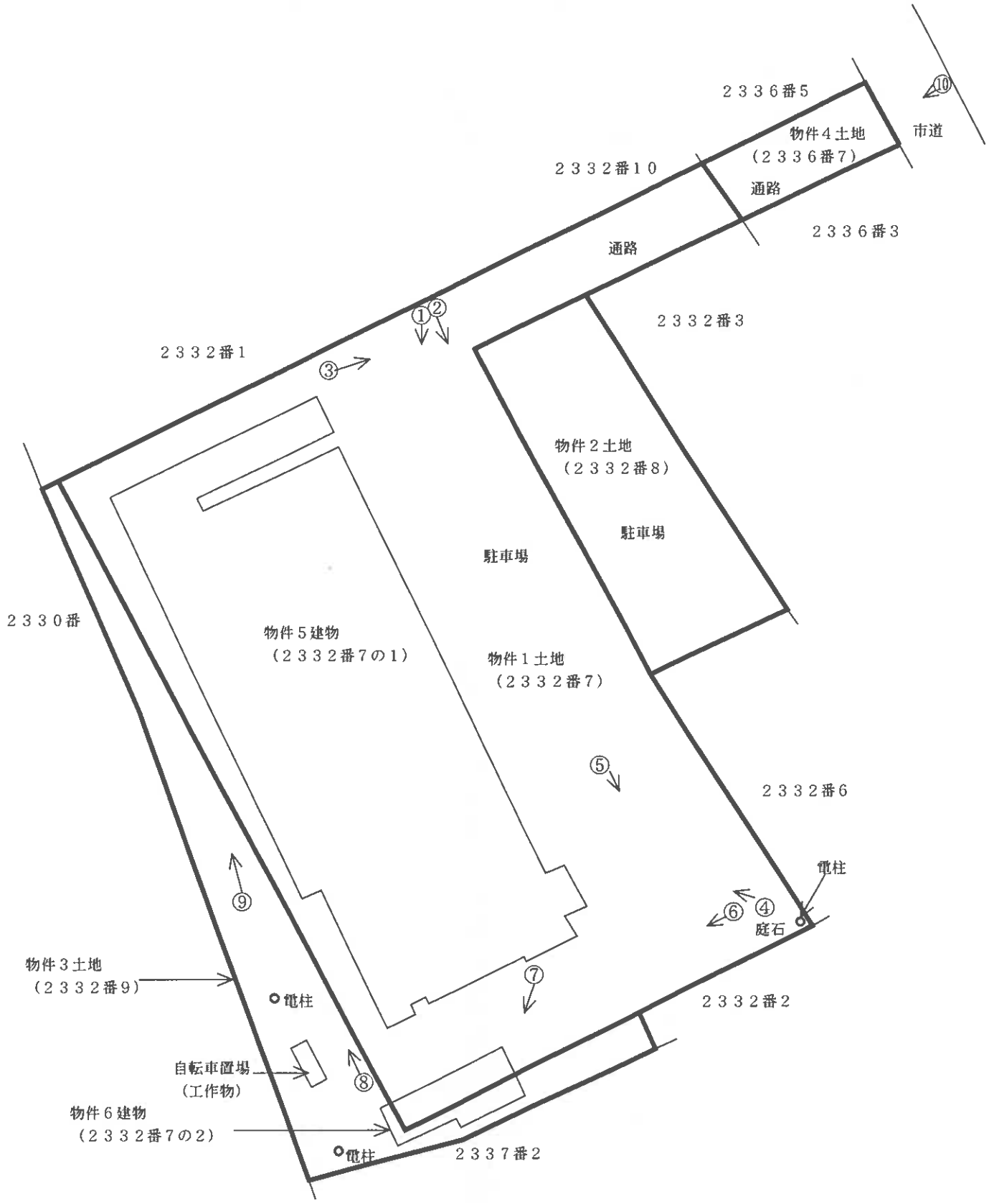
14 ([redacted]枚目)

調小約70％
（A3→A4に縮小）

請求番号：7-5

土地建物位置関係図（見取図）

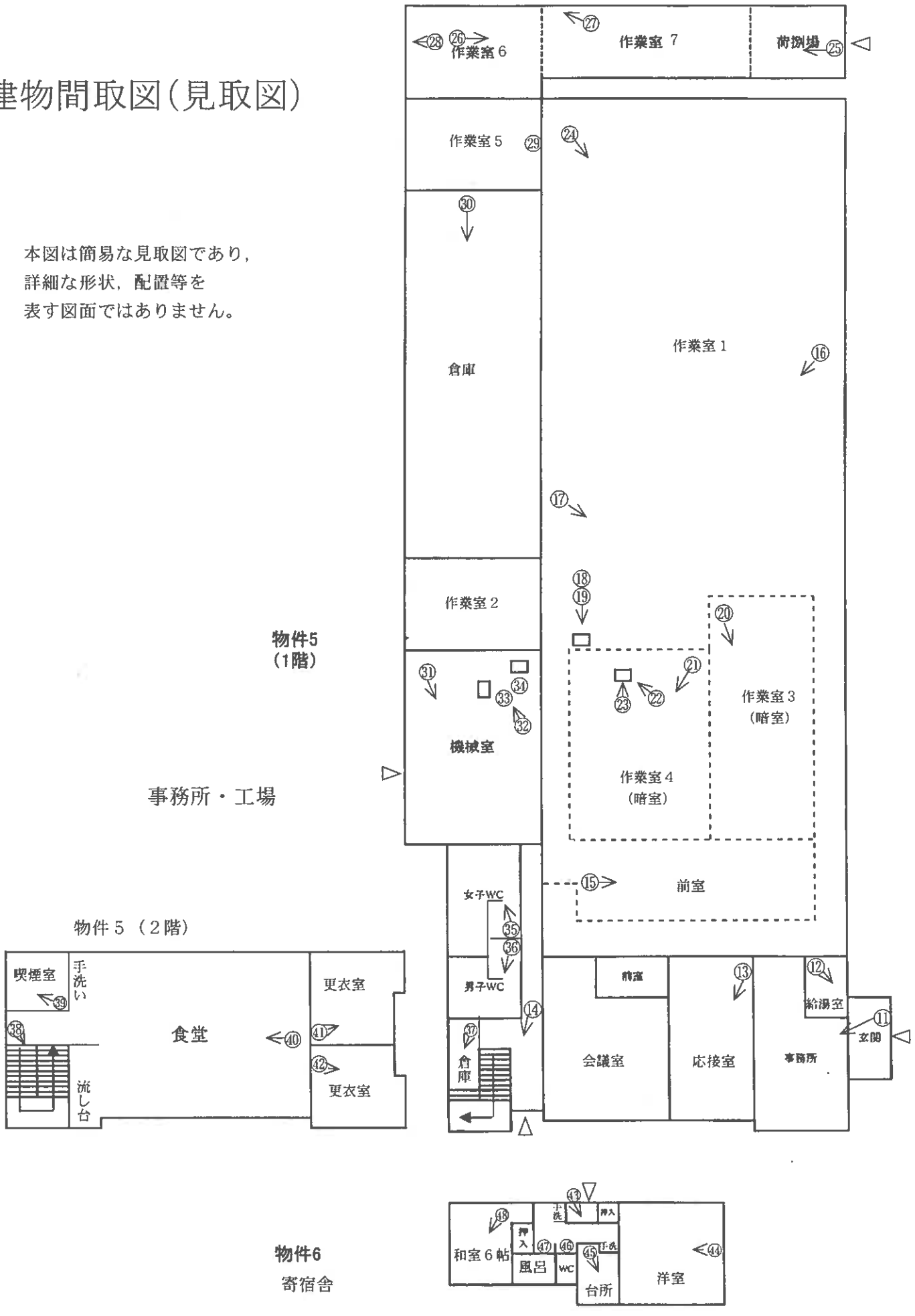
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を
表す図面ではありません。



○ ＝ 写真撮影位置・写真番号

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


物件5　事務所・工場
OASA ELECTRONICS CO., LTD.
SOTSU FACTORY

写真2


物件5　事務所・工場
隣家
物件1土地
物件2土地

写真3


駐車場照明灯
通路

写真4



写真5



写真6



写真7


物件6　寄宿舎
物件3土地
物件1土地

写真8


電柱→
自転車置場(工作物)
変電設備
物件3土地
物件1土地

写真9


物件5　事務所・工場
物件3土地

写真10



以下、物件5

写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18

恒温器



写真19

恒温器(パーフェクト オーブン)

TABAI PV-230
小川精機株式会社



写真20



写真21



写真22

拡大機



写真23

拡大機



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30

倉庫



写真31

空調機(塩等を除去する)

機械室



写真32

コンプレッサー



写真33

コンプレッサー

IWATA COMPAC75P AIR DRYER RDC-75



写真34

AIRMATE March Ⅱ

株式会社ハーテック
・ミワ



写真35



写真36



写真37



写真38



写真39



写真40



写真41



写真42



以下、物件6　寄宿舎
（託児所）

写真43



写真44



写真45



写真46



写真47



写真48



評第　2569　号

令和８年（ケ）第１号
令和８年４月３日現地調査
令和８年５月15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　　㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,851,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,686,000円
物件2(土地)	金 465,000円
物件3(土地)	金 423,000円
物件4(土地)	金 98,000円
物件5(建物)	金 6,836,000円
物件6(建物)	金 343,000円

①一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は物件5、6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5,6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	江津市敬川町 2332番7 宅地 2890.21㎡	同左
2	所　在 地　番 地　目 地　積	江津市敬川町 2332番8 宅地 450.63㎡	同左
3	所　在 地　番 地　目 地　積	江津市敬川町 2332番9 宅地 455.21㎡	同左
4	所　在 地　番 地　目 地　積	江津市敬川町 2336番7 雑種地 106.00㎡	現況：宅地
5	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	江津市敬川町2332番地7 2332番7の1 事務所・工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　1,155.07㎡ 2階　161.52㎡	同左
6	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	江津市敬川町2332番地7、2332番地9 2332番7の2 寄宿舎 木造瓦葺平家建 57.23㎡	同左

番号	特記事項
5	※現況調査報告書記載の通り、工場抵当法が適用されると認められる機械器具（オーブン、拡大鏡等）が4台認められる（いずれも製造年月日、製造番号等は不明）が、事業供用期間から推測される経年劣化と中古品の市場性を勘案するといずれも経済価値はないと判断される。

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1～4）

位置・交通	JR山陰本線「敬川」駅の北西方約500m 最寄バス停「敬川駅前」の北西方約400m（徒歩約5分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	敬川駅の北西方日本海側に位置し、工場や事業所等が多い中小工場地域であり、標準的使用は幅員約7m舗装市道に接する規模1,000㎡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 指定なし 70% 200% － －
画地条件	地積　3902.05㎡ 形状　旗竿状 間口奥行　間口約6m、奥行約130m 地勢　ほぼ平坦	
接面道路の状況	道路種類　北東側幅員約7m舗装市道 高低差　ほぼ等高 接面関係　中間画地（南側道路とは高低差がある）	
土地の利用状況等	現状は物件5、6の建物の敷地として利用されている。 周辺は低層の事業所が多くみられる。 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（合併浄化槽） （注）供給処理施設における「あり」とは前面道路に本管があり、かつ敷地内まで引き込まれている状態であることをいう。「なし」とはそれ以外の場合をいう。	
特記事項		

2　建物の概況及び利用状況(物件5)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　平成4年4月29日　新築 経過年数　34　年 経済的残存耐用年数　0　年 増築時期　平成15年7月4日
仕様	構　造　鉄骨造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　ALCパネル 内　壁　石膏ボード貼り 天　井　天井用化粧石膏ボード 床　フロアタイル 設　備　事務室、会議室、応接室、食堂(2階)、電気、衛生、給排水設備がある。別の建物として登記された寄宿舎(物件6、現況利用は託児所)がある その他
床面積(現況)	1階:　1,155.07㎡ 2階:　161.52㎡ 延床面積:　1,316.59㎡
現況用途等	現況用途　事務所・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	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	※液晶パネル等を生産する工場で、昨年まで稼動していた。製造工程の必要上から、一階の作業室は直射日光を防ぐため全ての窓はシートで目張りされ暗室のようになっている。また、工場内には多数の動産類が残置されている。 ※平成15年に増築された接合部付近からの雨漏りが認められる。

建物の概況及び利用状況(物件6)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　平成5年月日不詳新築 経過年数　正確な経過年数は不明 経済的残存耐用年数　0　年 増築時期　ない
仕様	構　造　木造 屋　根　瓦葺 外　壁　窯業系サイディングボード張り 内　壁　石膏ボード下地クロス貼り 天　井　石膏ボード下地クロス貼り 床　畳、フローリング 設　備　電気、衛生、給排水 その他
床面積(現況)	57.23㎡
現況用途等	現況用途　寄宿舎 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	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	※寄宿舎(従業員の託児所)として利用されていた

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1～4)

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	7,450	0.60	2,890.21	0.90	11,627,000
2	7,450	0.60	450.63	1.00	2,014,000
3	7,450	0.60	455.21	0.90	1,831,000
4	7,450	0.60	106.00	0.90	426,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定。
地価調査　　江津(県)9-1

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×b×c×d≒ア
8,200円/㎡	100.0/100	100/100	100/110	7,450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)
◇ 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1～4の個別的要因

規模	0.70
形状	0.85
その他	1.00
相乗積	0.60

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、建物の老朽化の程等を考慮した

② 建物価格(物件5、6)

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
5	180,000	1,316.59	0.040	9,479,000
6	200,000	57.23	0.040	458,000

ウ 現価率

【主である建物(物件5)】

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
34年	0年	34年	5%	20%

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)≒ 0.040

【主である建物(物件6)】

平成5年月 日不詳新築であり、正確な経過年数は不明であるが、物件5である工場の附属建物的な性格を有することから、処分の一体性も考慮して、残価率は物件5と同一の0.040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	11,627,000	0.45	法定地上権	5,232,000
2	2,014,000	0.45	法定地上権	906,000
3	1,831,000	0.45	法定地上権	824,000
4	426,000	0.45	法定地上権	192,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定して、各建物の一階床面積割合に応じて配分した

	1階床面積	面積割合	配分される法定地上権
物件5	1,155.07㎡	95%	6,796,000
物件6	57.23㎡	5%	358,000
合計	1,212.30㎡	100%	7,154,000

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	11,627,000	-5,232,000		0.70	0.60	2,686,000
2	2,014,000	-906,000		0.70	0.60	465,000
3	1,831,000	-824,000		0.70	0.60	423,000
4	426,000	-192,000		0.70	0.60	98,000
5	9,479,000	6,796,000	1.00	0.70	0.60	6,836,000
6	458,000	358,000	1.00	0.70	0.60	343,000
一括価格（合計）						10,851,000

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、規模の大きな工場で市場性に著しく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　地価調査　　[　江津(県)9-1　]

所　　在　　：
価　　格　　：8,200円/㎡
位　　置　　：都野津駅1.2km
価 格 時 点 ：令和7年7月1日
地　　積　　：2641㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路 ：北西6.6m市道
用途指定等：非線引都市計画区域、準工業(60%、200%)
地域の概要：中規模工場や事業所等が存する工業地域

2　固定資産税評価額(令和7年度)

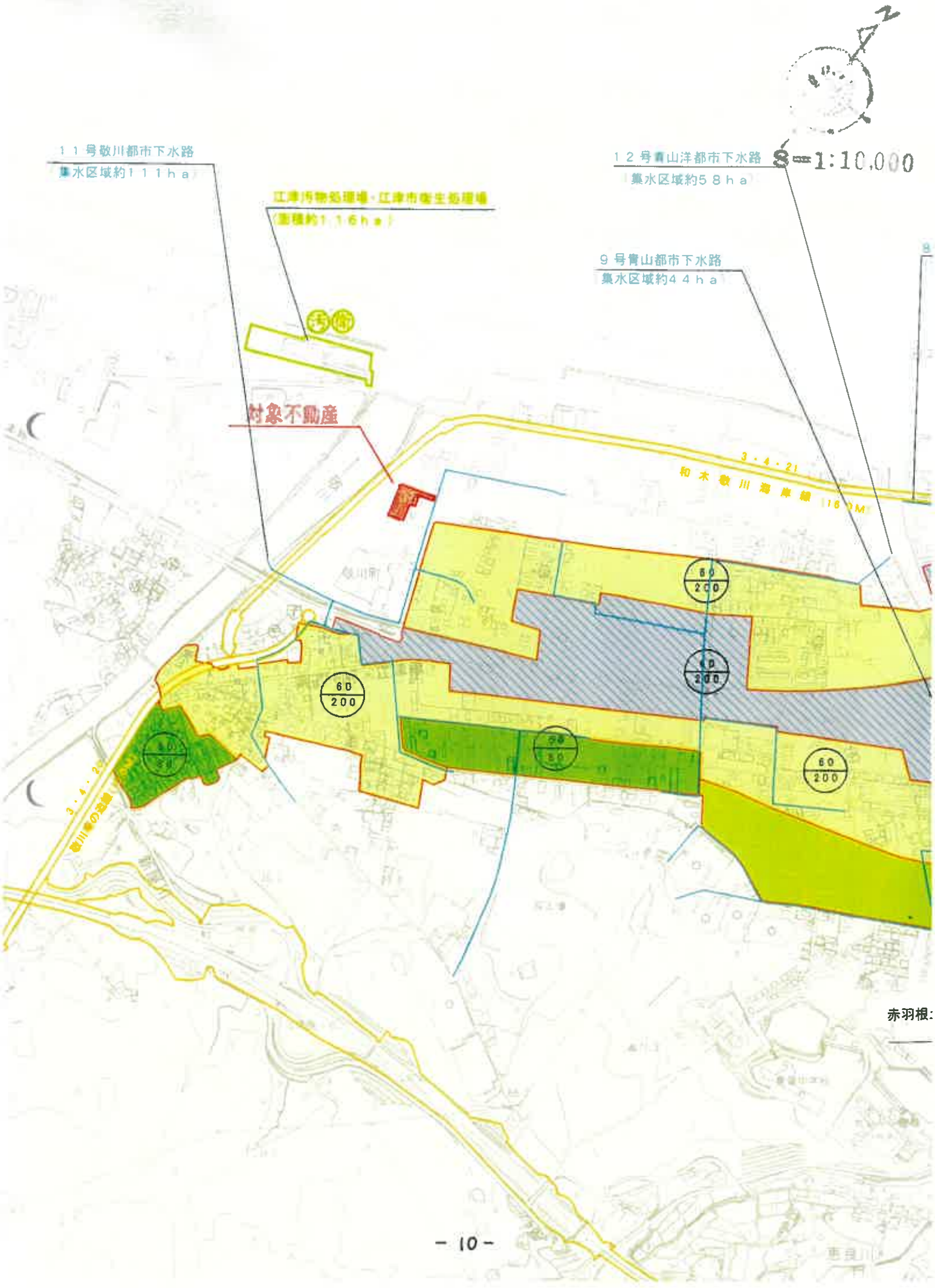
物件1	12,540,982円	
	課税面積　2,890.21㎡	(1㎡当り 4,339円)
物件2	1,955,339円	
	課税面積　450.63㎡	(1㎡当り 4,339円)
物件3	1,975,213円	
	課税面積　455.21㎡	(1㎡当り 4,339円)
物件4	278,250円	
	課税面積　106.00㎡	(1㎡当り 2,625円)
物件5	21,173,195円	
	課税面積　1,316.59㎡	(1㎡当り 16,082円)
物件6	1,008,671円	
	課税面積　57.23㎡	(1㎡当り 17,625円)

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。

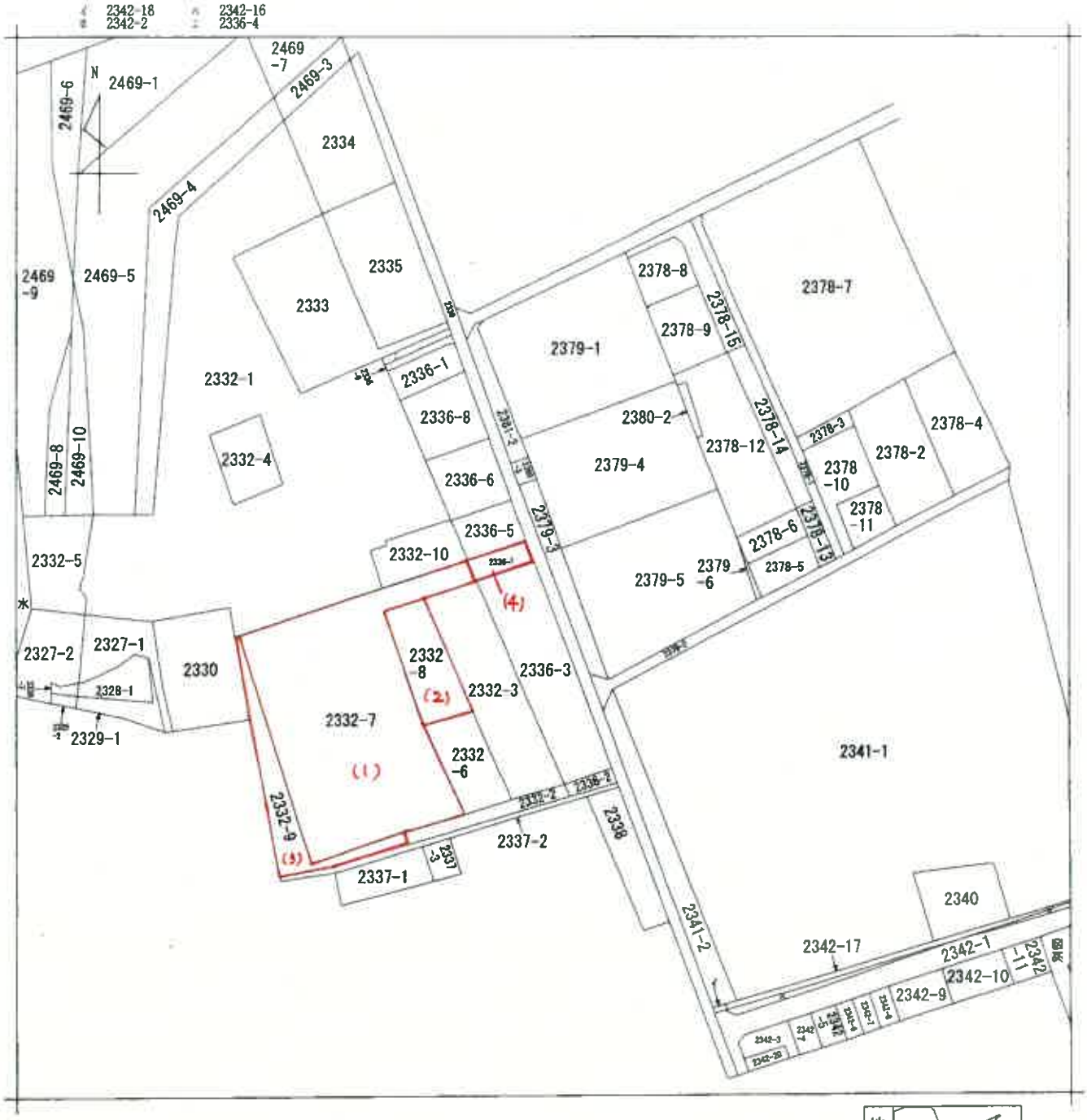
第7 附属資料

1　位置図
2　公図写し
3　地積測量図写し
4　建物図面写し

以上


N
S=1:10,000
11号敬川都市下水路
集水区域約111ha
12号青山洋都市下水路
集水区域約58ha
江津汚物処理場・江津市衛生処理場
(面積約1.16ha)
9号青山都市下水路
集水区域約44ha
対象不動産
3・4・21
和木敬川海岸線 16.0M
60
200
3・4・22
敬川幸の道線

赤羽根:





請求部分	所在	江津市敬川町				地番	2339番		
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)	平成1年12月11日			補記事項	

請求番号：8-1
(1/1)

公用

A3版をA4版に縮小(縮小率約70%)

公用

登記年月日：平成4年1月24日

S(H)4年1月24日登記

地積測量図

地番	2332－8，2332－7 2332－9
土地の所在	江津市敬川町

求積

(B) 2332－8 (2)

37.90×10.55＝399.8450
37.90×13.23＝501.4170
計　901.2620
二除　450.6310

地積　450 ㎡

(C) 2332－9 (3)

20.64×3.92＝ 80.9088
34.29×3.08＝105.6132
46.61×9.94＝463.3034
68.37×3.29＝224.9373
22.57×1.58＝ 35.6606
計　910.4233
二除　455.21165

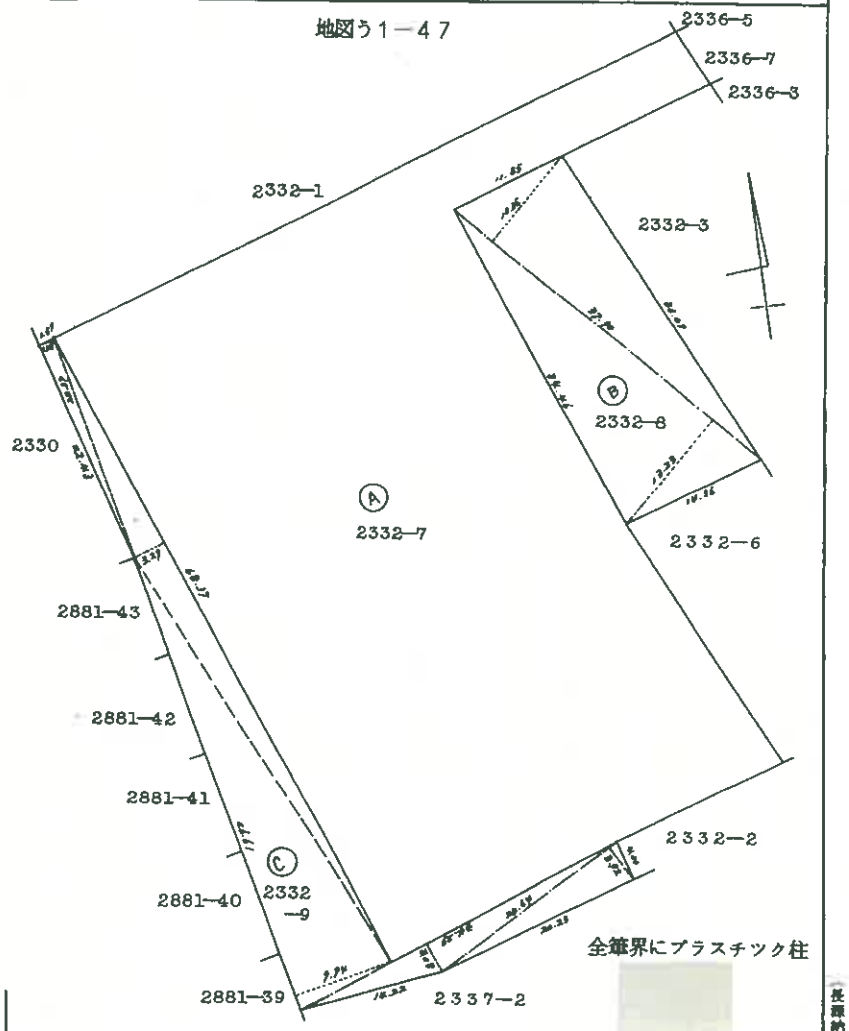
地積　455 ㎡

(A) 2332－7 (1)

3796.06075 －(B)－(C)＝2890.2181

地積　2890 ㎡

地図う1－47



作製者	049789 平成 4 年 1 月 23 日作製	縮尺	1／500

（日照地9）　（長辺約）

調査番号：7-3

A3版をA4判に縮小（縮小率約70%）

－12－

写(3)

公用

登記年月日：平成4年1月23日

S Ⓗ4 年 1 月23 日登記

地積測量図

地番	2336−5 2336−7
土地の所在	江津市敬川町

地図う1−47

求積

(B) 2336−7 (4)

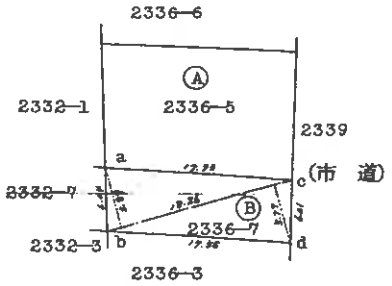
18.26×5.89＝107.5514
18.26×5.77＝105.3602
計　212.9116
二除　106.4558

地積　106 ㎡

(A) 2336−5

333.0467 − (B) ＝226.5909

地積　226㎡



筆界点

a～c＝プラスチック柱
d＝鉄

作製者	049794 (平成 4 年 1 月 12 日作製)	縮尺	1/500

日図連9（長標約）

− 13 −

A3版をA4版に縮小(縮小率70%)

請求番号：7-1

謄本(3)

公用

登記年月日：平成15年9月24日

各階平面図 005711

平成 15.9.24 日登記（処理）

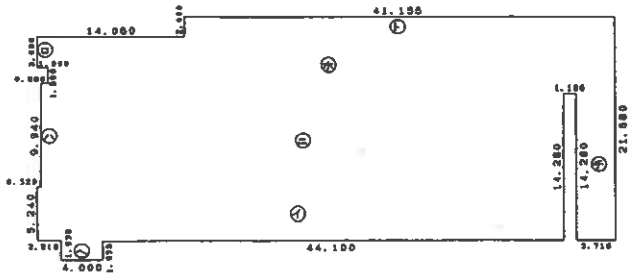
建物図面 各階平面図

家屋番号	江津市敬川町2332番7の1
建物の所在	江津市敬川町2332番地7

1/2

公図番号 う1-47-2

1階

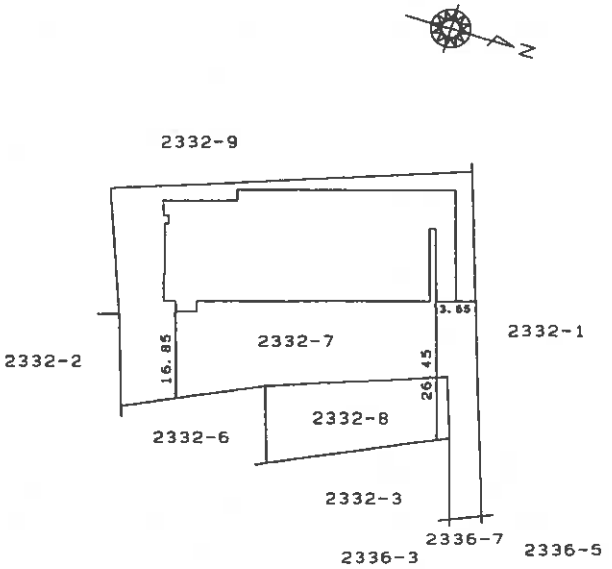


求積表

㋐	50.315	× 5.240	=	263.650600
㋑	1.000	× 3.000	=	3.000000
㋒	0.680	× 9.940	=	6.759200
㋓	49.315	× 9.040	=	445.807600
㋔	54.215	× 5.400	=	292.761000
㋕	4.000	× 1.935	=	7.740000
㋖	41.155	× 2.000	=	82.310000
㋗	3.715	× 14.280	=	53.050200

計 1155.078600

床面積 1155.07 ㎡



作製者 [redacted] 15年9月12日作製）

縮尺 1/500

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

（地図番号 12）

（法務局）

請求番号：7-4

(1/2)

－14－

A3版をA4版に縮小（縮小率70%）

登録(4)

公用

登記年月日：平成15年9月24日

各階平面図 005712

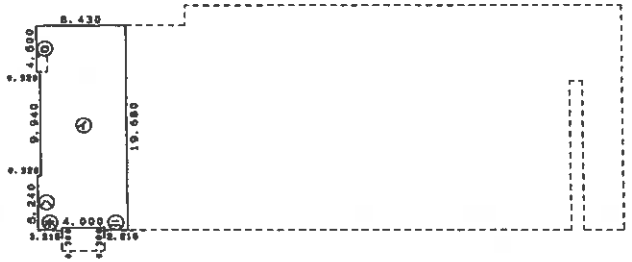
S15年9月24日登記

家屋番号	2332番7の1
建物の所在	江津市敬川町2332番地7

建物図面
各階平面図

2/2

2階



求積表

①	8.110	× 19.380	= 157.171800
②	0.320	× 4.500	= 1.440000
③	0.320	× 4.940	= 1.580800
④	2.215	× 0.300	= 0.664500
⑤	2.215	× 0.300	= 0.664500
		計	161.521500

床面積 161.52 ㎡

（日調連12）

作製		5年9月12日作製）	縮尺	1/500	申請人	縮尺	1/500

（長辺約）

(2/2)

請求番号：7-4

A3版をA4版に縮小（縮小率約70%）

- 15 -

資料(4)

公用

登記年月日：平成10年9月3日

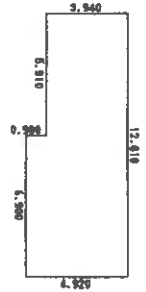
S㊤10年9月3日登記

各階平面図　005713

建物図面 各階平面図

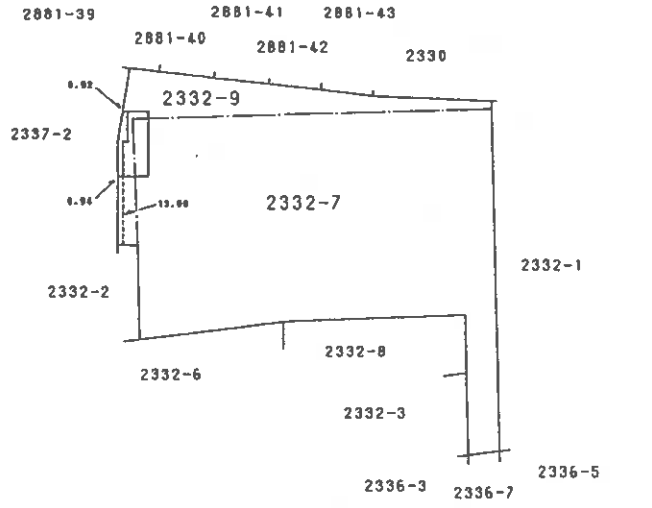
家屋番号	2332番7の2
建物の所在	江津市敬川町2332番地7・2332番地9

公図番号う1－47



求積表

6.900×0.980	＝	6.762000
12.810×3.940	＝	50.471400
合計		57.233400
床面積		57.23 ㎡



（日調連12）

作製者	[redacted]	9年8月25日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

（長標準）

請求番号：7-5

A3版をA4版に縮小（縮小率約70%）

原本（4）