

期間入札の公告

令和 7年 3月14日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武上奈緒

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 7年 5月 8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 7年 4月22日 午前10時00分から 令和 7年 4月22日 午後 3時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月14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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	23,560,000 18,848,000	一括	4,712,000	260,504	37,213
1	5,340,000				
2	18,220,000				
備考	初回 (評価書) 物件2の売却基準価額には、別紙「工場抵当法第3条第2項による機械器具目録」記載の機械器具の売却基準価額2,590,000円が含まれている。				



物件目録

- 1 所在 松江市矢田町
地番 250番25
地目 宅地
地積 1072.00平方メートル
- 2 所在 松江市矢田町250番地25
家屋番号 250番25
種類 工場
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 637.64平方メートル
2階 272.85平方メートル

(現況)

- 床面積 1階 約614.33平方メートル
2階 約279.60平方メートル

(工場抵当法第3条の目録外の機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

(工場抵当法第3条第2項による機械器具の目録は、別紙目録のとおり)





401125

工場抵当法第三条第二項による機械器具目録

所 在 島根県松江市矢田町250番地25
 家屋番号 250番25 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階637.64㎡ 2階272.85㎡
 に備付け

種 類	構 造	個数又は 延 長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号
特殊竹輪オートメーション	鋼製	1台	山崎工機株式会社	2020/01	C05-1902

及び以上に付属する物件一式
 以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま
 以下余白

(別紙)

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等目録

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	製造番号 記号番号
1	エアーシャワー	1台	日本エ アーテッ ク株式会 社	不明	不明
2	攪拌装置	1台	服部工業 株式会社	不明	232
3	煮炊きがま	1台	同上	2005年 4月	S28-84 01
4	フード プロセッシン グ	1台	株式会社 備文	不明	00BC100 -036
5	製氷機 (ホシザキ キューブ アイスメーカー)	1台	ホシザキ 株式会社	不明	G000675
6	包装機 (α WRAPPER)	1台	株式会社 フジキカ イ	不明	不明

物件明細書

令和 6年12月27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

【物件番号1, 2】

別紙「工場抵当法第3条の目録外の機械器具等目録」記載の機械器具等と一括売却。

【物件番号2】

別紙「工場抵当法第3条第2項による機械器具目録」記載の機械器具と一括売却。

《 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 松江市矢田町
地 番 250番25
地 目 宅地
地 積 1072.00平方メートル
- 2 所 在 松江市矢田町250番地25
家屋 番号 250番25
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 637.64平方メートル
2階 272.85平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約614.33平方メートル
2階 約279.60平方メートル

(工場抵当法第3条の目録外の機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

(工場抵当法第3条第2項による機械器具の目録は、別紙目録のとおり)





4833

工場抵当法第三条第二項による機械器具目録

所在 島根県松江市矢田町250番地25 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階637.64㎡ 2階272.85㎡
 家屋番号 250番25 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階637.64㎡ 2階272.85㎡
 に備付け

種類	構造	個数又は 延長	製作者氏名(又は名称)	製造年月	記号 番号
特殊竹輪オートメーション	鋼製	1台	山崎工機株式会社	2020/01	C05-1902

及び以上に付属する物件一式
 以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま
 以下余白

(別紙)

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等目録

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	製造番号 記号番号
1	エアーシャワー	1台	日本エ アーテッ ク株式会 社	不明	不明
2	攪拌装置	1台	服部工業 株式会社	不明	232
3	煮炊きがま	1台	同上	2005年 4月	S28-84 01
4	フード プロセッシン グ	1台	株式会社 備文	不明	00BC100 -036
5	製氷機 (ホシザキ キューブ アイスメーカー)	1台	ホシザキ 株式会社	不明	G000675
6	包装機 (α WRAPPER)	1台	株式会社 フジキカ イ	不明	不明

令和6年(ケ)第 17号
令和6年 7月 12日受理
令和6年 8月 29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 松江市矢田町
地 番 250番25
地 目 宅地
地 積 1072.00平方メートル
- 2 所 在 松江市矢田町250番地25
家屋 番号 250番25
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 637.64平方メートル
2階 272.85平方メートル

(工場抵当法3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)





工場抵当法第三条第二項による機械器具目録

所 在 島根県松江市矢田町250番地25
 家屋番号 250番25 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階637.64㎡ 2階272.85㎡
 に備付け

種 類	構 造	個数又は 延 長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号
特殊竹輪オートメーション	鋼製	1台	山崎工機株式会社	2020/01	C05-1902

及び以上に付属する物件一式
 以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま
 以下余白

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	松江市矢田町250番地25 (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"/> 雑種地()														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産者有限会社長岡屋破産管財人A) <input type="checkbox"/> 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 <input 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 <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 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類:工場 <input type="checkbox"/> 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階約614.33㎡(約2.7㎡増、約26.01㎡減) 2階約279.60㎡(約6.75㎡増)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産者有限会社長岡屋破産管財人A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が工場として占有している <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 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号]	保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (破産管財人)</p>	<p>本件建物は、竹輪、かまぼこなどを製造する工場でした。今は稼働しておらず、誰にも貸していません。</p> <p>建物内には、工場抵当法3条目録記載の「特殊竹輪オートメーション」の機械といくつかの機械が残っています。残っている機械はいずれも無価値と考えています。</p> <p>その他の機械や動産は、売却または処分をしてありません。</p> <p>建物内外にあった冷凍庫、冷蔵庫は冷却機械の部分はなく、断熱材の箱の部分だけが残っています。</p> <p>「特殊竹輪オートメーション」は、極太の野焼きかまぼこを造るためにオーダーメイドで製造された機械です。地元のかまぼこ製造業者4社に打診し、聞き取り調査をしましたが、どこも買取り意志はありませんでした。</p> <p>その理由は、①長岡屋独自の極太の野焼きかまぼこを製造するための規格商品の専用製造機であること、②再利用する場合、他企業製品サイズに合わせて製造メーカーに運んで改造等が必要で、解体費、運搬費、改造費、移設費等にかかる費用が1000万円を超えるとみられること、③このため日数もかかることから、それなら新品を購入した方がよいこと、④この機械がこの工場に合わせた特大のサイズの機械で、大きな工場が必要で、地元メーカーの工場規模では導入が難しいこと、などです。</p> <p>この機械を処分する場合、廃棄業者に見てもらったところ、廃棄費用が約132万円で、金属のスクラップの買取価格を差し引いて考慮しても、121万円(消費税込み)がかかるとのことでした。</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

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

冷凍庫、冷蔵庫と表記のあるものは、いずれも冷却機械の部分はなく、断熱材の箱の部分だけが残っているものである。

(接道)

本件土地東側は、幅員約7.5mの市道に接している。

(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	製造番号 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 却内説明細書上 の事業供用時期
1	特殊竹輪オートメー ション	1台	山崎工機 株式会社	2020年 1月	—	C05-1902	物件2建物1 階	写真15, 16	2020年7月

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	固定資産減価償 却内説明細書上 の事業供用時期
2	エアーシャワー	1台	日本エ アーテック 株式会社	不明	—	不明	物件2建物1 階	写真13	—
3	攪拌装置	1台	服部工業 株式会社	不明	H-1	232	物件2建物1 階	写真20, 21	—
4	煮炊きがま	1台	同上	2005年 4月	GHS-28	S28-84 01	物件2建物1 階	写真20, 22	—
5	フード プロセッシン グ	1台	株式会社 備文	不明	—	00BC100- 036	物件2建物1 階	写真23, 34	—
6	製氷機 (ホシザキ キューブ アイスメーカー)	1台	ホシザキ 株式会社	不明	IM- 230XSM-1	G000675	物件2建物1 階	写真25, 26	—
7	包装機 (α WRAPPER)	1台	株式会社 フジキカイ	不明	FW3300	不明	物件2建物1 階	写真45, 46	—
8									
9									
10									
11									

(6枚目)

(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7月16日(火) 17:00 ~17:05	執行官室	電話(破産管財人A)
R6年7月17日(水) 8:10 ~8:30	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
同日 13:00 ~13:10	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R6年8月6日(火) 13:50 ~15:15	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)		

(座標値種別：図上測定)

+84353.034

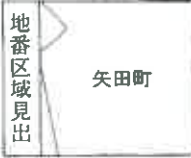
-61354.508



-61480.508

+84228.034

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	松江市矢田町			地番	250番25			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	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	昭和49年6月			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63年1月19日

登記年月日
H 63年 1月 19日

各階平面図

家屋番号 250番25

建物の所在 松江市矢野町250番地25

4051817

地図番号 や3-26



250-24

1.04

250-5

250-9

6.60

250-25

250-26

(尺貫法)

(日風製図)

作製者
土州測量士
事務所

昭和63年1月4日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和63年1月19日

昭和63年1月19日登記

建築物各階平面図(1/2)

各階平面図

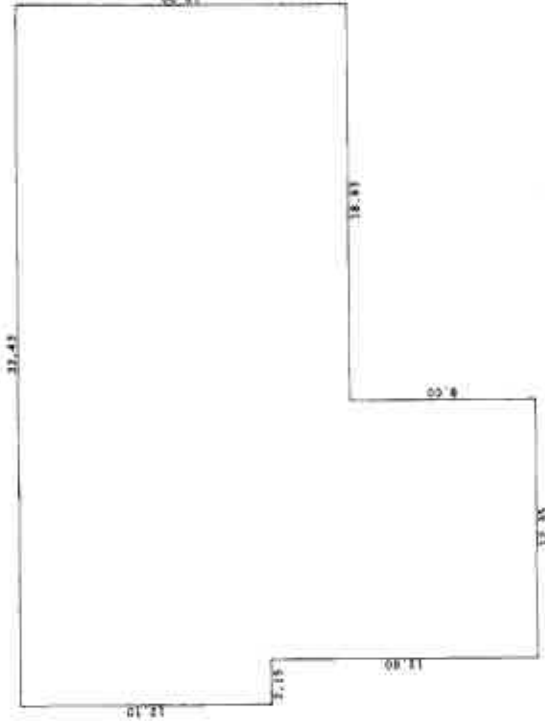
家屋番号 250 番 25

建築物の所在

松江市矢田町250番地25

4051818

1 階



求積表

2.15 × 12.10 =	26.0150
12.35 × 25.00 =	308.7500
18.93 × 16.00 =	302.8800
計	637.6450
床面積	637.64 m ²

(床面積)

(日割縮尺1/2)

縮尺 1/250 m

縮尺 1/

昭和63年1月1日(制作)

作製者

土地調査士

承認

申請人

代表取締役

登記年月日：昭和63年1月19日

昭和63年1月19日登記

各階平面図

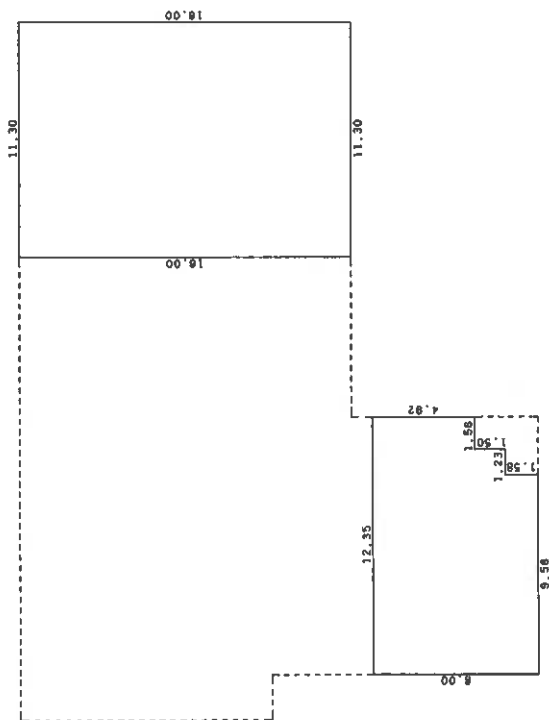
建物平面図 (2/2)

家屋番号	250 菜25
建物の所在	松江市矢田町250 菜地25

4051819

2階

求積表	8.00=	76.4800
9.58x	6.42=	7.8986
1.23x	4.92=	180.8000
1.56x	16.00=	272.8518
11.30x		272.85
合 計		
床面積		



(区画別)

(日積表以)

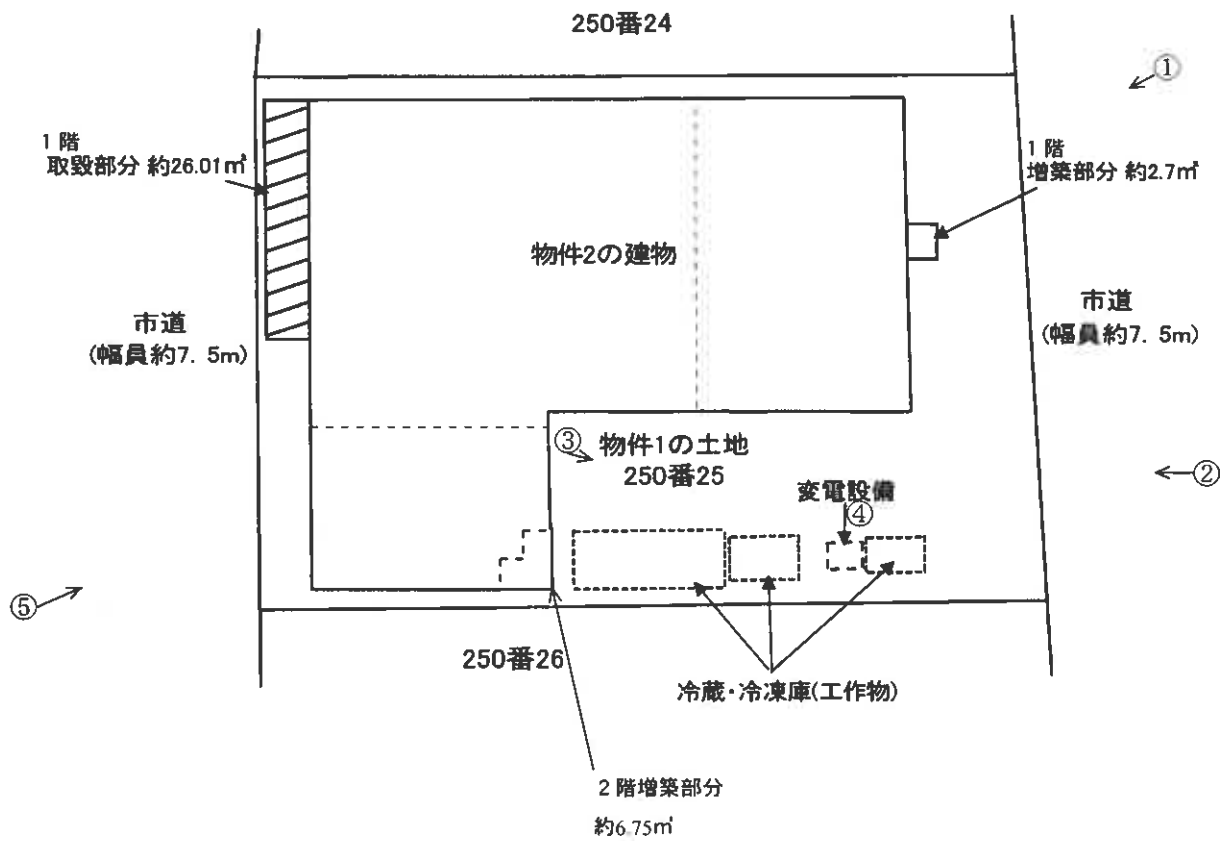
作製者	土樹調査士 家屋
申請人	代表取締役
縮尺	1/250

和63年1月1日(制作)

縮小約70% (A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）

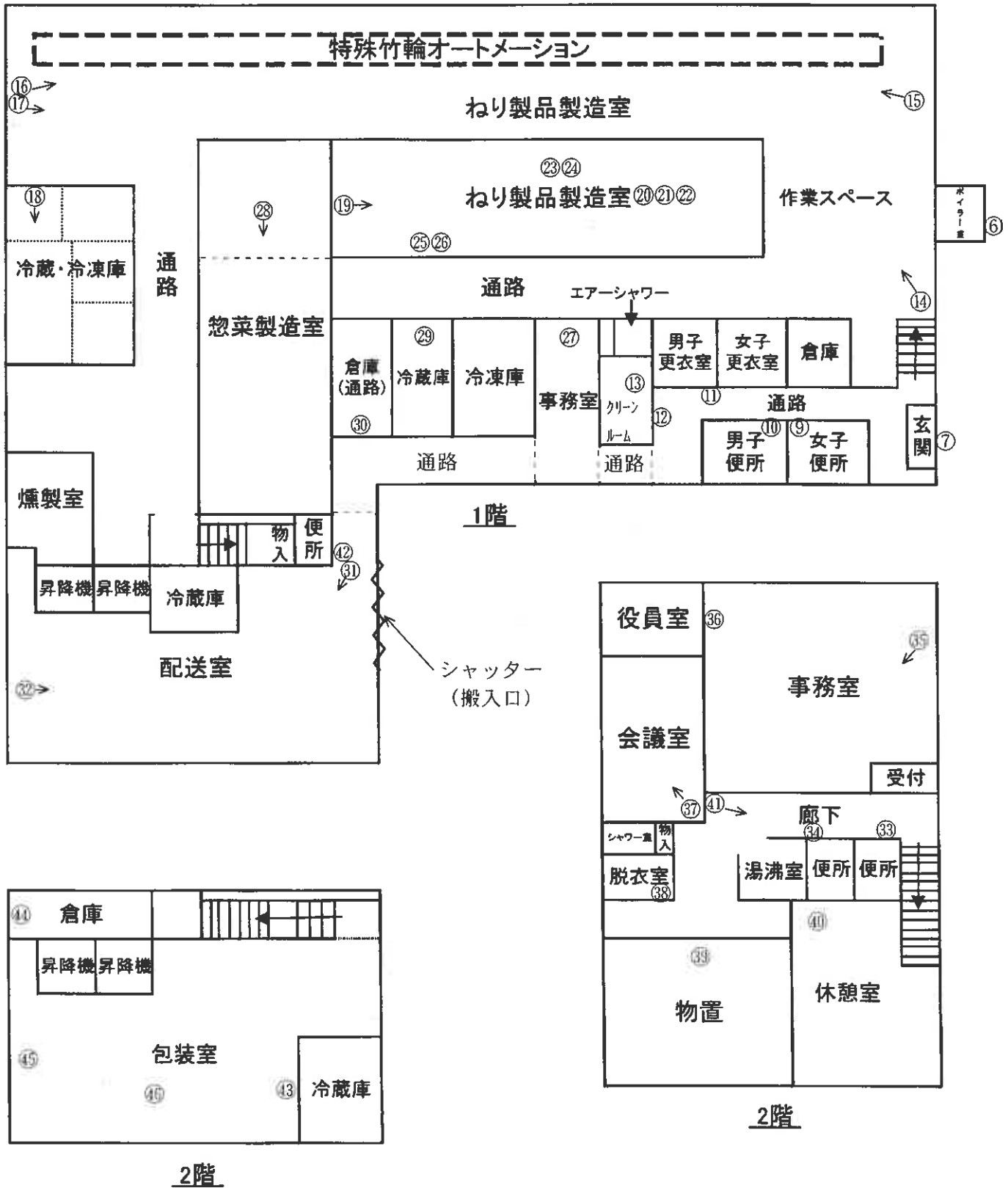
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



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。

○ 物件2の建物



○ = 写真番号, 撮影位置

写真1



写真2



写真3



写真4
変電設備



写真5



写真6
ボイラー室の中
機械類はない。



写真7



写真8

(欠番)

写真9



写真10



写真11



写真12



写真13
エアシャワー



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20

上部 攪拌装置
下部 煮炊きがま



写真21

攪拌装置
H-1 製造番号232
岡崎市服部工業株式
会社



写真22

煮炊きがま

GHS-28

製造年月日 2005年
4月

製造番号 S28-8401

服部工業(株)



写真23

フード プロセッシング



写真24

フード プロセッシン
グ
No00BC100-03
6



写真25
製氷機



写真26
ホシザキキューブアイ
スメーカー
IM-230XSM-1
製造番号 G000675

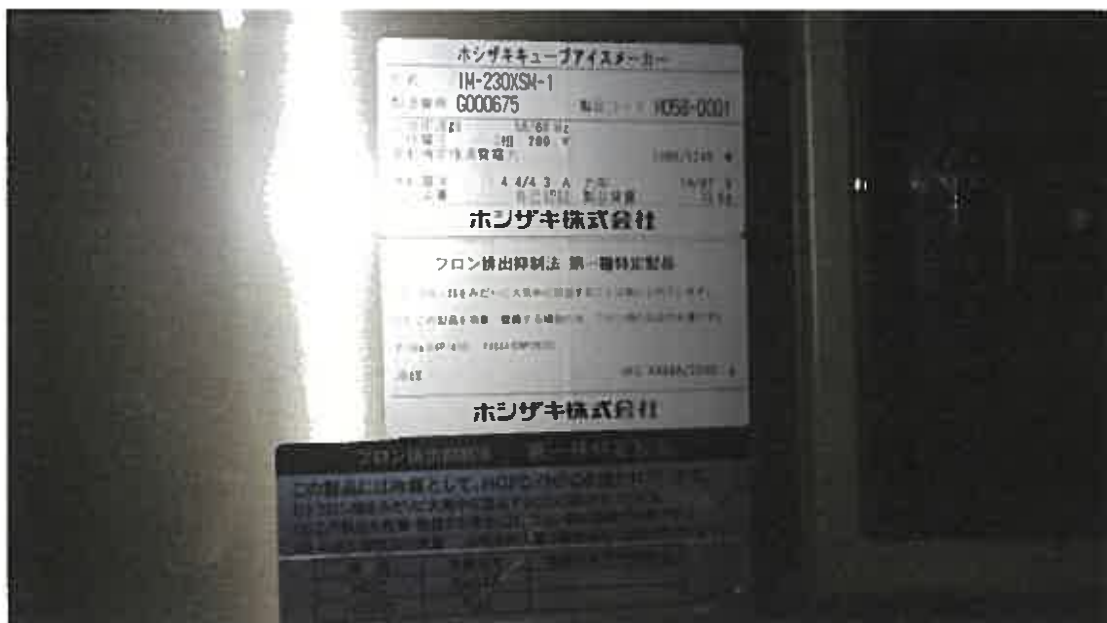


写真27



写真28



写真29



写真30



写真31



写真32



写真33



写真34



写真35



写真36



写真37



写真38



写真39



写真40



写真41



写真42



写真43



写真44



写真45
包装機



写真46
包装機



令和 6 年 (ケ) 第 17 号
令和 6 年 8 月 6 日 現地調査
令和 6 年 8 月 20 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 23,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,340,000 円
物件2(建物)	金 15,630,000 円
工場供用物件	金 2,590,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産及び工場供用物件について、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 地目積	松江市矢田町 250番25 宅地 1,072.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松江市矢田町 250番地25 250番25 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 637.64㎡ 2階 272.85㎡ (工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、次ページのとおり)	同左 現況床面積は1階 約614.33㎡・ 2階 約279.60㎡
番号	特記事項		
	特になし		

工場抵当法第3条第2項による機械器具目録

所 在 島根県松江市矢田町 250番地25

家屋番号 250番25 工場 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 1階637.64㎡ 2階272.85㎡
に備付け

種 類	構 造	個数又は延長	製作者氏名(又は名称)	製造年月	記号 番号
特殊竹輪オートメーション	鋼製	1台	山崎工機株式会社	2020/01	C05-1902
及び以上に付属する物件一式 以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま					

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「松江」駅の南東方約4.9km(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	中心市街地の南東方郊外に位置し、工場、倉庫等が建ち並ぶ内陸型工場団地である。 標準的使用は工場の敷地である。	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口 奥行 地勢	1,072.00 m ² 長方形 約 27 m 約 40 m 平坦地
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	東側幅員約7.5m舗装市道 西側幅員約7.5m舗装市道 東側市道と等高 西側市道より約2.5m高い 二方路
土地の利用状況等	後記物件2の建物の敷地である。 隣地は工場等である。 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 : あり	(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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 … 松江市役所埋蔵文化財調査課 での調査結果による。 ・水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 松江市役所環境対策課 での調査結果による。 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 : 昭和 51 年 12 月 7 日 新築 (登記記載) 昭和 62 年 10 月 14 日 一部取毀 (登記記載) 昭和 63 年 1 月 14 日 変更、増築 (登記記載) 令和 2 年頃 改修 経過年数 : 48 年 経済的残存耐用年数 : 10 年 (改修により経済的残存耐用年数の延長が作用している)																																																	
仕 様	構造 : 鉄骨造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : カラー鋼板、ガルバリウム鋼板 内 壁 : ケイ酸カルシウム板目スカシ張り、クロス貼り ほか 天 井 : ケイ酸カルシウム板張り、石膏ボード ほか 床 : 防塵塗料塗り(下地コンクリート)、塩ビシート ほか 設 備 : 電気、給排水、衛生、昇降機、冷蔵・冷凍庫、変電設備 ほか その他 : 特になし																																																	
床面積(現況)	1 階 614.33㎡ 2 階 279.60㎡ 延床面積 893.93㎡																																																	
現況用途等	現況用途 : 現況調査報告書記載のとおり。 間取り : 現況調査報告書記載のとおり。																																																	
品 等	普通																																																	
保守管理の状態	普通																																																	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 特殊竹輪オートメーション 1 台のほか他の工場供用物件が存する。																																																	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 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。いずれも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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>種類(機種)</th> <th>数量又は延長</th> <th>製作者の氏名又は名称</th> <th>製造年月日</th> <th>型式</th> <th>製造番号・記号番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>エアーシャワー</td> <td>1台</td> <td>日本エアーテック株式会社</td> <td>不明</td> <td>—</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>攪拌装置</td> <td>1台</td> <td>服部工業株式会社</td> <td>不明</td> <td>H-1</td> <td>232</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>煮炊きがま</td> <td>1台</td> <td>服部工業株式会社</td> <td>2005年4月</td> <td>GHS-28</td> <td>S28-8401</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>フード プロセッシング</td> <td>1台</td> <td>株式会社 備文</td> <td>不明</td> <td>—</td> <td>00BC100-036</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>製氷機(ホシザキキューブアイスメーカー)</td> <td>1台</td> <td>ホシザキ株式会社</td> <td>不明</td> <td>IM-230XSM-1</td> <td>G000675</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>包装機(α WRAPPER)</td> <td>1台</td> <td>株式会社フジキカイ</td> <td>不明</td> <td>FW3300</td> <td>不明</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 屋外に冷蔵・冷凍庫が存するが、簡易な工作物である。 	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	2	エアーシャワー	1台	日本エアーテック株式会社	不明	—	不明	3	攪拌装置	1台	服部工業株式会社	不明	H-1	232	4	煮炊きがま	1台	服部工業株式会社	2005年4月	GHS-28	S28-8401	5	フード プロセッシング	1台	株式会社 備文	不明	—	00BC100-036	6	製氷機(ホシザキキューブアイスメーカー)	1台	ホシザキ株式会社	不明	IM-230XSM-1	G000675	7	包装機(α WRAPPER)	1台	株式会社フジキカイ	不明	FW3300	不明
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																																												
2	エアーシャワー	1台	日本エアーテック株式会社	不明	—	不明																																												
3	攪拌装置	1台	服部工業株式会社	不明	H-1	232																																												
4	煮炊きがま	1台	服部工業株式会社	2005年4月	GHS-28	S28-8401																																												
5	フード プロセッシング	1台	株式会社 備文	不明	—	00BC100-036																																												
6	製氷機(ホシザキキューブアイスメーカー)	1台	ホシザキ株式会社	不明	IM-230XSM-1	G000675																																												
7	包装機(α WRAPPER)	1台	株式会社フジキカイ	不明	FW3300	不明																																												

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）

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	22,600	1.02	1,072.00	0.90	22,240,000

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。

地価公示 松江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
22,500円/㎡	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	22,600円/㎡

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

イ 個別格差： 近隣地域の標準的な画地と比較した物件1の個別的要因

二方路	1.02
相乗積	1.02

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(定額法)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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	125,000	893.93	0.192	21,450,000

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
48 年	10 年	58 年	5 %	10 %

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.192}$$

③ 工場供用物件の価格

直接法により再調達原価(取得価額を基礎に、日本銀行調査統計局発表の国内企業物価指数のうち生産用機器の指数113.4、2020年基準の2024年7月速報を採用して時点修正を行う)を求め、これに耐用年数に基づく方法(定率法)及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、工場抵当法第3条第2項による目録記載の工場供用物件の価格を求めた。

尚、取得価額は令和6年度償却資産種類別明細書(松江市)に記載の40,000,000円を採用した。

種 類	取得価額 (円) ア	時 点 修正率 イ	再調達原価 (円) ウ	現価率 エ	工場供用物件の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
特殊竹輪 オートメーション	40,000,000	1.134	45,360,000	0.119	5,400,000

ウ 現価率：

経過年数 a	残存耐用年数 b	全耐用年数 a+b	定率法償却率	観察減価
4 年	6 年	10 年	0.206	70 %

$$\text{現価率} = (1 - \text{定率法償却率})^{\text{経過年数}} \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.119}$$

※ 特殊用途の機械器具で汎用性に欠けるため観察減価を行うが、その減価の理由は下記のとおりである。尚、これらは実際に竹輪を製造している業者からの聞き取り調査の結果である。

1. 竹輪の製造サイズが違うため某社製品サイズに合わせた改造をする場合、多額の費用と日数がかかり採算が合わない。オートメーション化されているため一連の作業をライン化できる企業しか利用できない。
2. 機械器具が大き過ぎて既存の工場に搬入しきれない。特殊な竹輪を作る機械器具で用途が限られる。
3. 地域特性の強い製造用機械器具であり、某社製品の製造に適さず特殊で汎用性がない。本件工場規模に合わせた特注サイズで、某社工場にはそぐわない。仮に某社工場に合わせるとなると改造等が必要となり、更なる費用が見込まれる。
4. 製造できる商品が某社の商品規格に合わない。

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。

尚、工場供用物件については、前記により求めた価格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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
			イ	
1	22,240,000	0.50	法定地上権	11,120,000

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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

○物件1土地、物件2建物について

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	22,240,000	- 11,120,000		0.80	0.60	5,340,000
2	21,450,000	+ 11,120,000	1.00	0.80	0.60	15,630,000
一括価格(合計)						20,970,000

○工場供用物件について

種類	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
特殊竹輪 オート メーション	5,400,000			0.80	0.60	2,590,000

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工場(物件2建物)及び工場供用物件が存す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 地価公示価格〔松江9-1〕

所 在 : 松江市矢田町 250番87
価 格 : 22,500円/㎡
位 置 : JR山陰本線「松江」駅の南東方約4.8km(道路距離)に位置する。
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 849㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北側8m市道に接面
用途指定等 : 工業地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 工場、倉庫等が建ち並ぶ内陸型工場団地

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	17,053,376円		
	課税面積	1,072.00㎡	(1㎡当り 15,908円)
物件2	6,670,113円		
	課税面積	884.48㎡	(1㎡当り 7,541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。

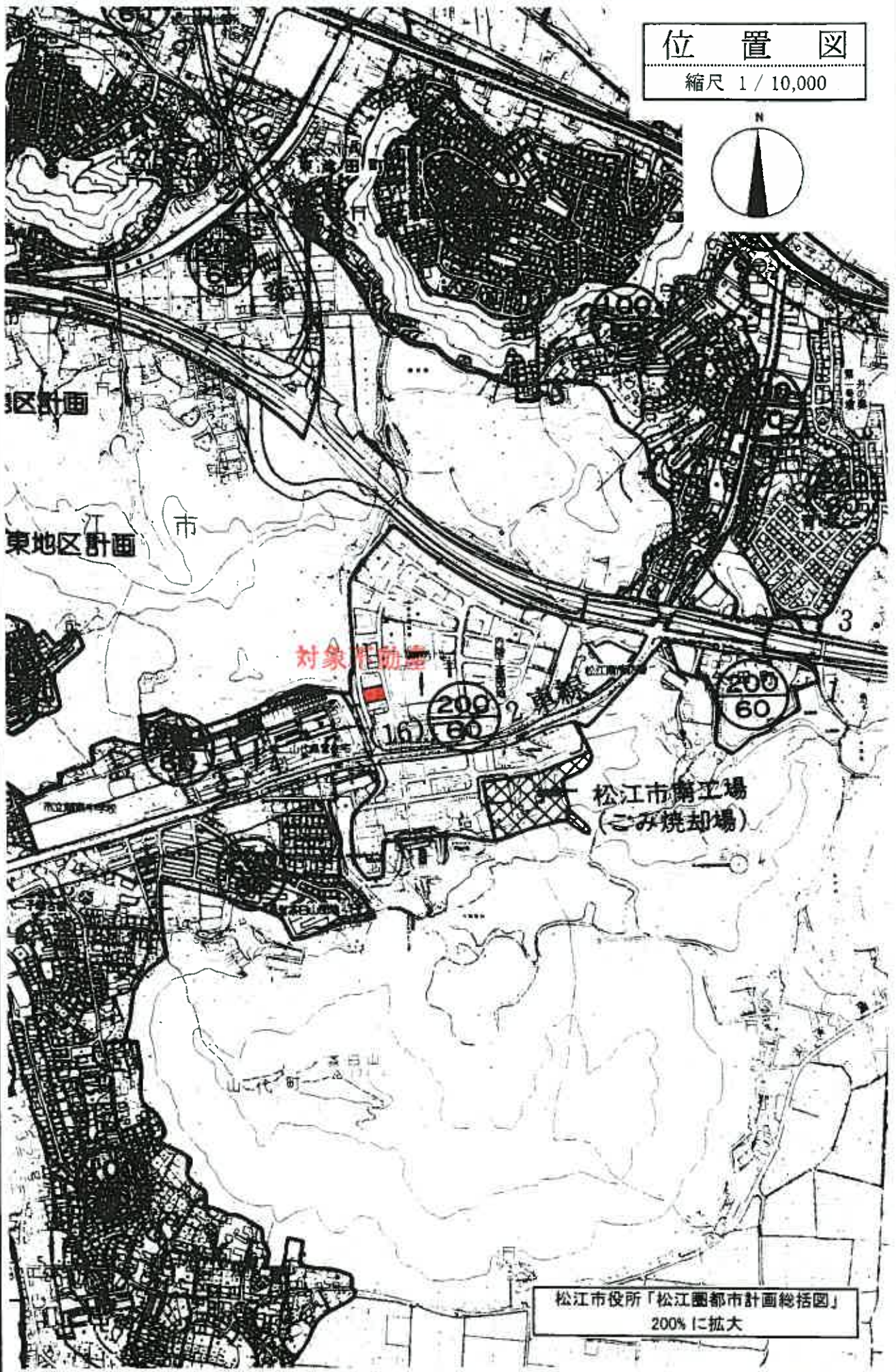
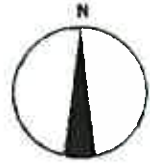
第7 附属資料

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

以 上

位置図

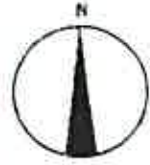
縮尺 1 / 10,000



松江市役所「松江圏都市計画総括図」
200%に拡大

公 図 写

縮尺 1 / 500



21

250-83

250-82
250-109

250-23

250-24

250-5

250-25
I

250-9

22

250-26

250-27

250-164

250-28

建設 各階平面図

250-25

H26年10月19日登記

4051817

松江市矢田町25番地25

地図番号 や3-26



250-24

LO4

取壊部分

2

250-5

増築部分

250-9

1500

250-25

250-26

COOPY

(任意縮小)

B4 → A4 81%に縮小

作製者

士務調査士
家建

昭和63年1月14日(第1)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(任意縮小)

建築物図面(1/2)

25.25

家屋番号

松江市矢田町250番地2.5

建築物の所在

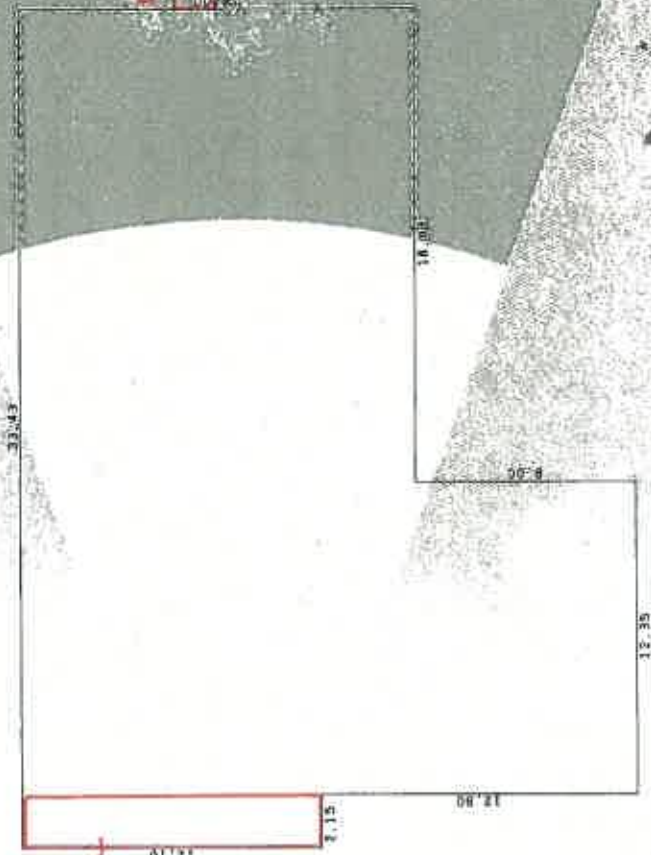
4051818

各階平面図

1階

取替部分

求積表		
2.15x 12.10=	26.0150	
12.35x 25.00=	308.7500	
18.93x 16.00=	302.8800	
合計	637.6450	
床面積	637.64	m ²



B4 → A4 81% に縮小

縮尺 1/250 m

申請人

縮尺 1/

昭和6年1月1日(作製)

作製者

土地調査士
家

各階平面図

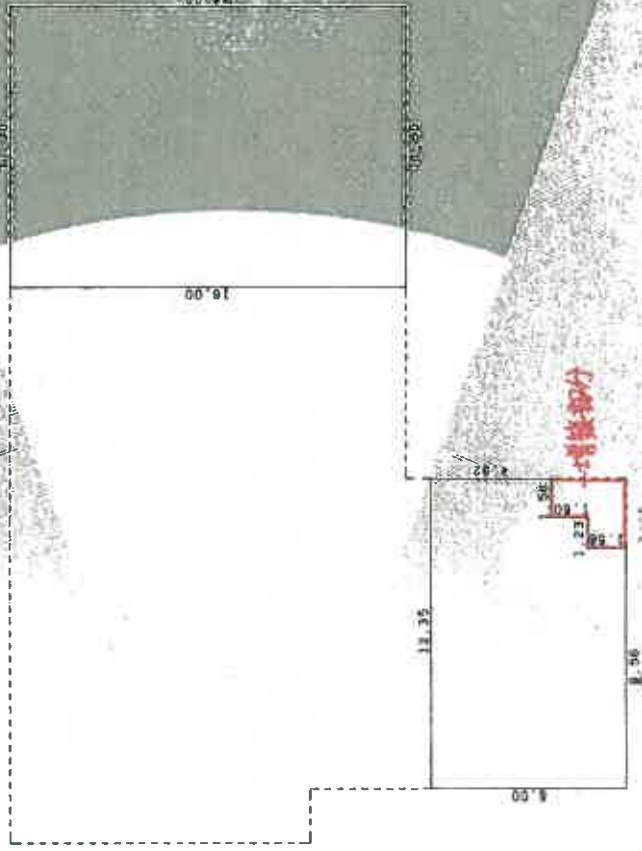
建築物図面 (2/2)

家屋番号 2E-25
 建築物の所在 松江市矢田町250番地25

4051819

2階

求積表	8.00=	76.4800
9.56x	6.42=	7.8966
1.23x	4.92=	7.6752
1.56x		
雑丸	16.00=	180.8000
合計		272.8518
床面積		272.85 m ²



(長縮納)

A4 → A4 81% に縮小

作製者

昭和63年1月1日(制作日)

縮尺

申請人

縮尺

1/250 m

(白縮率12)