

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 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 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 19 日 午後 1 時 10 分 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 5 日 午前 10 時 00 分 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 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 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,060,000 6,448,000	一括	1,612,000	85,380	0
1	1,800,000				
2	6,260,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 出雲市斐川町直江
 地 番 5 0 5 9 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 3 2 平方メートル

- 2 所 在 出雲市斐川町直江 5 0 5 9 番地 8
 家屋 番号 5 0 5 9 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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 | 出雲市斐川町直江 |
| | 地 番 | 5 0 5 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市斐川町直江 5 0 5 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 0 5 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第 11号
令和7年 8月 8日受理
令和7年 9月11日提出

現況調査報告書 写

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 | 出雲市斐川町直江 |
| | 地 番 | 5 0 5 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市斐川町直江 5 0 5 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 0 5 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	出雲市斐川町直江5059番地8 (住居表示 ☐ あり ☒ なし)			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地所有者(A) ☐ 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				
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 ☐ 登記あり ☐ 未登記	☒ 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(A) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 居宅 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
(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 (債務者兼所有者)	本件建物に住んでいます。 本件建物に雨漏りなど不具合はありません。 本件建物はオール電化です。設備にリース物件はありません。 ストックヤードは、建物を建てたときに造っています。 以前、建物内で猫を飼っていたので、建具は使えませんし、壁にはひっかき傷があります。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(接道)

本件土地は、幅員約 6 m 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

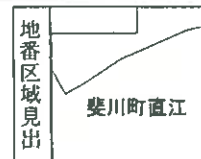
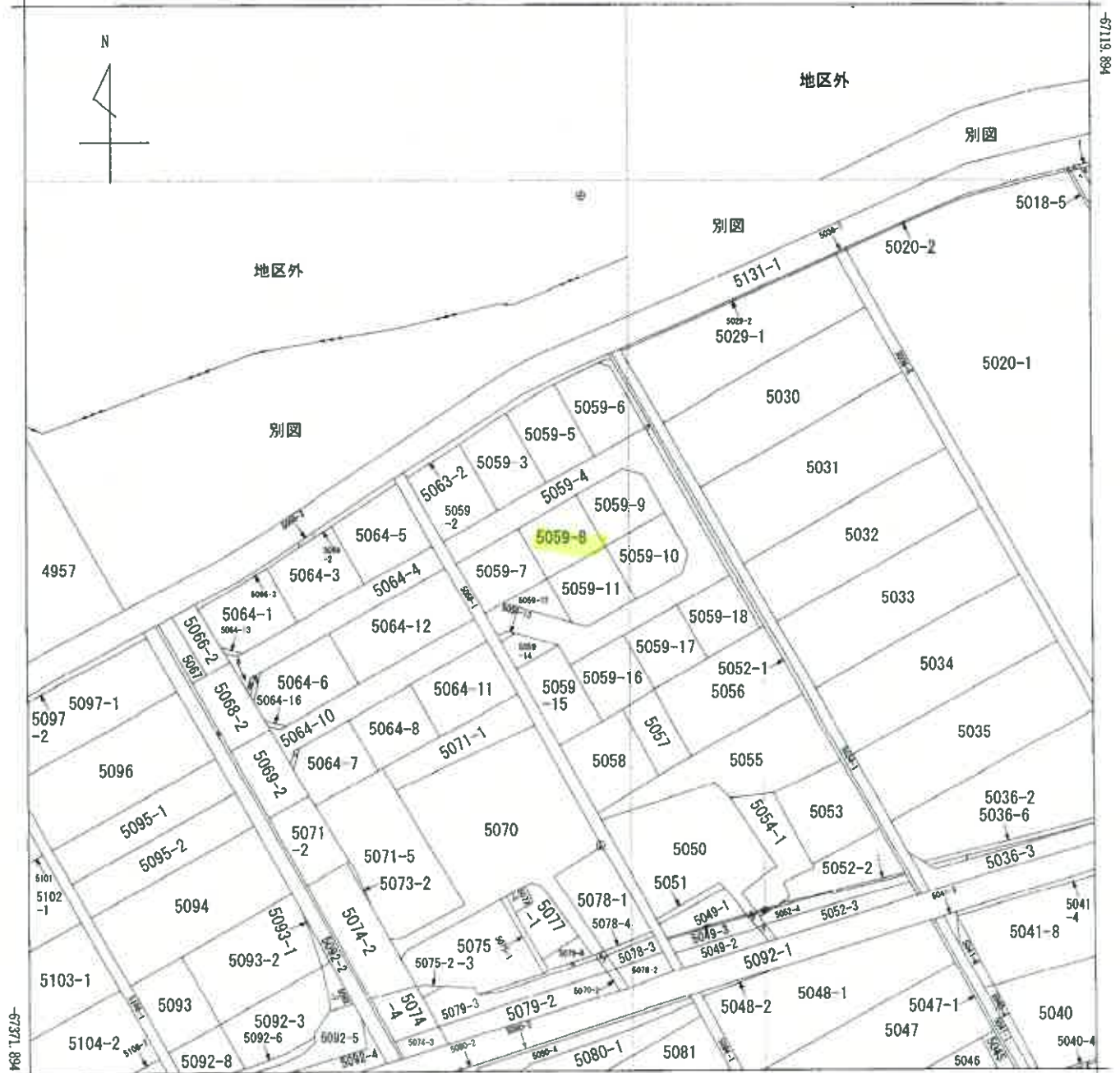
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R7年8月8日(金) 13:55 ～14:10	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
同 日 15:35 ～15:45	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
R7年8月12日(火) 9:30 ～9:40	携帯	電話(A)
R7年8月22日(金) 18:50 ～18:55	物件所在地(2)	建物図面取得、面談(A)
R7年8月28日(木) 14:50 ～15:15	物件所在地(3)	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)		

5008-6 5018-4 5008-1 5036-4 5050-1 5050-3
5016-2 5052-5 5016-3 5049-4 5050-2 つづく

(座標値補別：図上測定)

+60279.204



請求部	所在	出雲市斐川町直江				地番	5059番8			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和32年1月			備付年月日(原図)	昭和47年3月15日			補記事項		

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：26-1
(1/2)

(G校印)

公用

ヲ 5054-2
ワ 5054-3
ハ 5064-9
ヨ 5064-14
ヲ 5064-15
レ 5064-17
ゾ 5070-3
ヅ 5059-19
ヰ 5070-4
ヱ 5074-1
ヲ 5081-1
ム 5186-1
リ 5079-4

登記年月日：平成23年9月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図

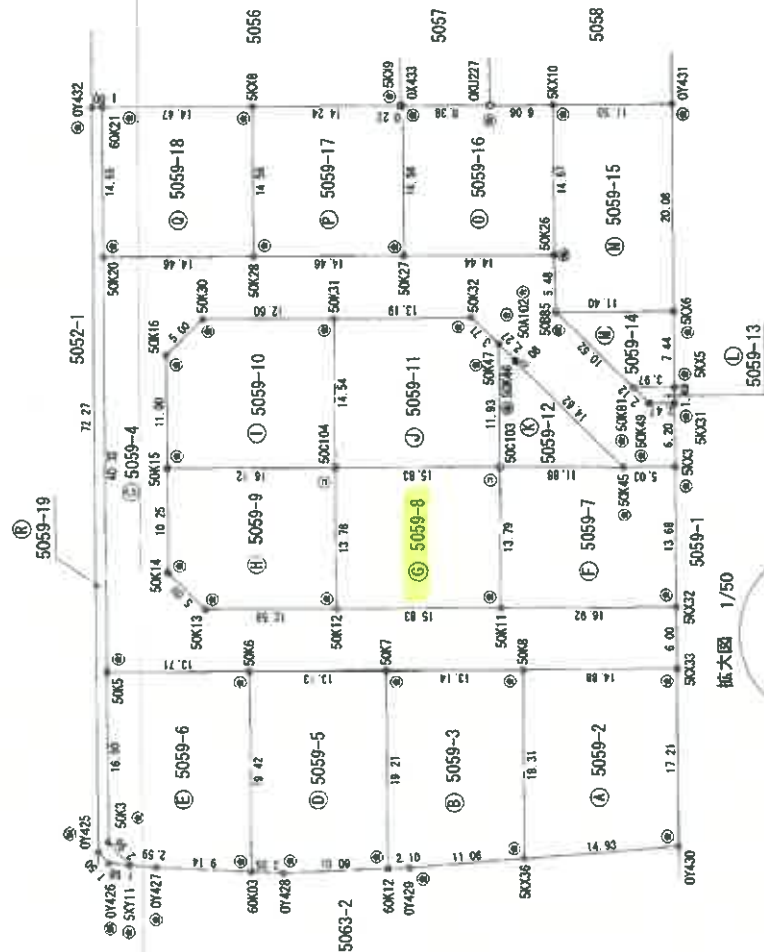
地番 5059-2ないし5059-19

土地の所在 篠川郡斐川町大字直江町

既知点の名称及び座標値（世界測地系 平面座標値換算 四角）

既知点の名称	X座標	Y座標
電子基準点（出雲）	-67231.941	52374.034
電子基準点（伊豆）	-56106.704	88530.547
電子基準点（木次）	-76833.520	66928.942

1/3



拡大図1/50



境界点	境界線の種類
○	合成銅板杭
●	金銀線
△	コンクリート杭
◇	金銀板

測量年月日	平成23年 8月10日
図例系	四角

拡大図 1/50



作成者 土地改良課査士

申請人 (平成23年 9月 6日作成)

代表取締役

[Redacted Name]

縮尺 1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成23年9月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図

地番 5059-2ないし5059-9

土地の所在 綾川郡斐川町大字直江町

求積表

2/3

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
5059-5	50K12	-67216 190	60141 074	42863 82920	10 08
	50K13	-67210 987	60149 727	76536 407852	3 05
	50K03	-67209 848	60162 470	818521 832430	19 42
	50K6	-67226 848	60161 861	141512 085145	13 13
	50K7	-67233 004	60150 365	1397872 454148	19 21
			側面積	610 239231	
			地積	255 1106156	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
5059-6	50K6	-67226 649	60161 861	1437610 785451	19 42
	50K03	-67209 848	60152 470	78904 123230	9 14
	50K12	-67206 627	60160 687	712178 029318	2 89
	50K11	-67204 598	60163 087	348119 807280	2 90
	50K3	-67206 673	60155 867	726282 843816	16 50
	50K5	-67220 014	60173 859	269289 376084	13 71
			側面積	517 814350	
			地積	258 9571800	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
5059-7	50K32	-67261 801	60128 734	550994 005593	16 32
	50K11	-67243 622	60143 551	444394 731428	13 79
	50K103	-67286 694	60150 217	264697 913178	11 89
	50K45	-67261 351	60139 784	999436 414508	5 03
	50K3	-67263 780	60135 348	741919 432400	3 58
			側面積	464 484058	
			地積	232 2430340	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
5059-8	50K11	-67243 622	60143 551	483548 385802	15 83
	50K12	-67235 963	60167 408	1379883 585448	13 78
	50K104	-67248 031	60164 074	463380 58921	16 43
	50K103	-67265 694	60160 217	1390288 607962	13 79
			側面積	436 644432	
			地積	218 3222160	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
5059-9	50K12	-67235 963	60157 408	292476 439050	12 58
	50K13	-67239 875	60168 424	1063711 082260	5 00
	50K14	-67231 267	60173 230	865244 298577	0 25
	50K13	-67240 230	60178 185	815551 548888	16 12
	50K184	-67248 031	60164 074	1281212 543387	16 12
			側面積	432 066099	
			地積	218 030300	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
5059-2	50K430	-67231 483	60117 498	280624 210042	14 93
	50K36	-67223 322	60130 003	1433675 711276	18 31
	50K8	-67239 366	60138 856	280657 071944	14 88
	50K33	-67246 849	60126 829	1435251 793542	17 21
			側面積	529 944168	
			地積	264 4720840	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
5059-3	50K36	-67223 322	60130 003	27884 901852	11 06
	50K429	-67217 274	60139 272	744162 440484	2 10
	50K12	-67216 150	60141 074	745629 195670	19 21
	50K7	-67233 004	60150 365	149122 802872	13 14
	50K8	-67239 366	60138 856	1369127 766872	18 31
			側面積	494 031868	
			地積	247 0159340	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
5059-4	50K33	-67246 849	60135 829	800609 508828	14 59
	50K8	-67236 356	60139 856	1648794 838916	13 14
	50K7	-67233 004	60150 365	1546695 257020	13 13
	50K6	-67226 649	60161 861	1678422 891506	13 71
	50K5	-67220 014	60173 859	2119514 261434	40 32
	50K20	-67255 294	60193 382	461842 103888	14 46
	50K29	-67282 283	60180 726	1703148 267843	14 48
	50K27	-67286 283	60166 071	1701778 321334	14 44
	50K28	-67276 274	60156 429	1038650 861866	6 48
	50K85	-67271 527	60152 877	808111 837220	10 52
	50K81	-67268 607	60142 568	817616 380871	2 12
	50K49	-67268 014	60140 824	283198 338840	2 47
	50K31	-67259 206	60138 368	347512 718196	8 20
	50K3	-67283 780	60135 358	94572 874680	5 03
	50K45	-67261 351	60139 784	1241039 187301	14 62
	50K46	-67265 431	60153 809	943598 466068	0 08
	50K102	-67265 614	60133 782	146302 492880	2 27
	50K47	-67266 139	60186 984	387722 019432	3 71
	50K32	-67267 151	60169 556	1017078 323120	13 19
	50K31	-67260 786	60171 104	1818411 782480	12 60
	50K30	-67284 588	60182 131	834226 901872	5 00
	50K16	-67249 851	60183 508	255367 851806	11 00
	50K15	-67240 230	60178 188	691095 083840	10 26
	50K14	-67231 267	60173 230	66244 298577	5 00
	50K13	-67239 875	60168 424	1063711 082260	12 58
	50K12	-67235 963	60167 408	1672360 107689	16 83
	50K11	-67240 230	60173 851	1628143 617228	16 92
	50K22	-67251 801	60126 734	1191836 417322	6 00
			側面積	1791 406257	
			地積	895 7031285	

作成者

土地家屋調査士

(平成 23 年 9 月 6 日作成)

申請人

代表取締役

縮尺 1

登記年月日：平成24年10月23日

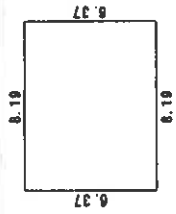
各階平面図

建築物平面図

家屋番号	5059番8
建築物の所在	出雲市斐川町直江5059番地8

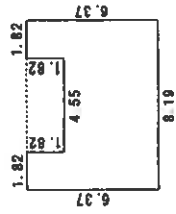


1階

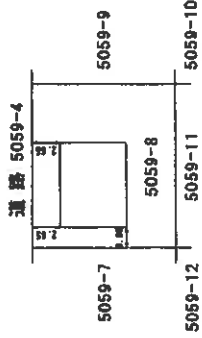


求積表
8.19 × 6.37 = 52.1703
合計 52.1703
床面積 52.17 m ²

2階



求積表
1.82 × 6.37 = 11.5834
4.55 × 4.55 = 20.7025
1.82 × 6.37 = 11.5834
合計 43.8693
床面積 43.88 m ²



(目録掲載)

(本図集)

製作者	土岐剛士 建築士
年10月17日(作製)	
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

土地建物位置関係図（見取図）

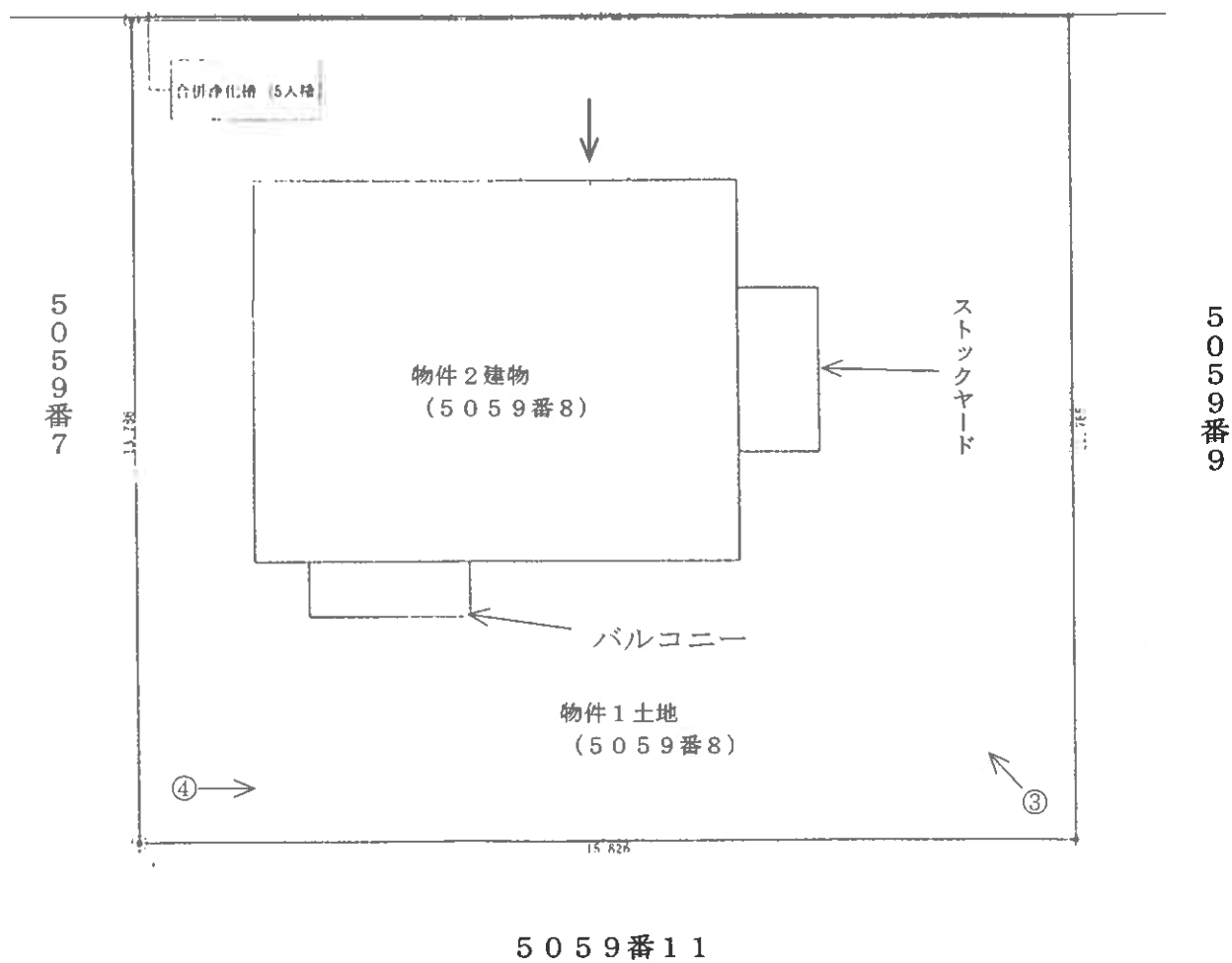
本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。



②

①

市道（幅員約6m）



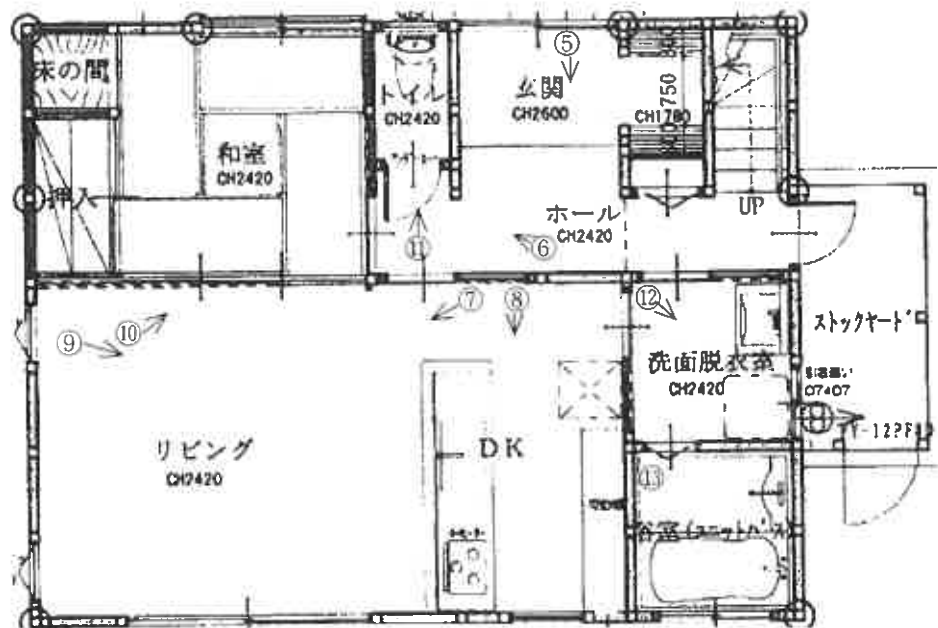
○=写真番号, 撮影位置

(11 枚目)

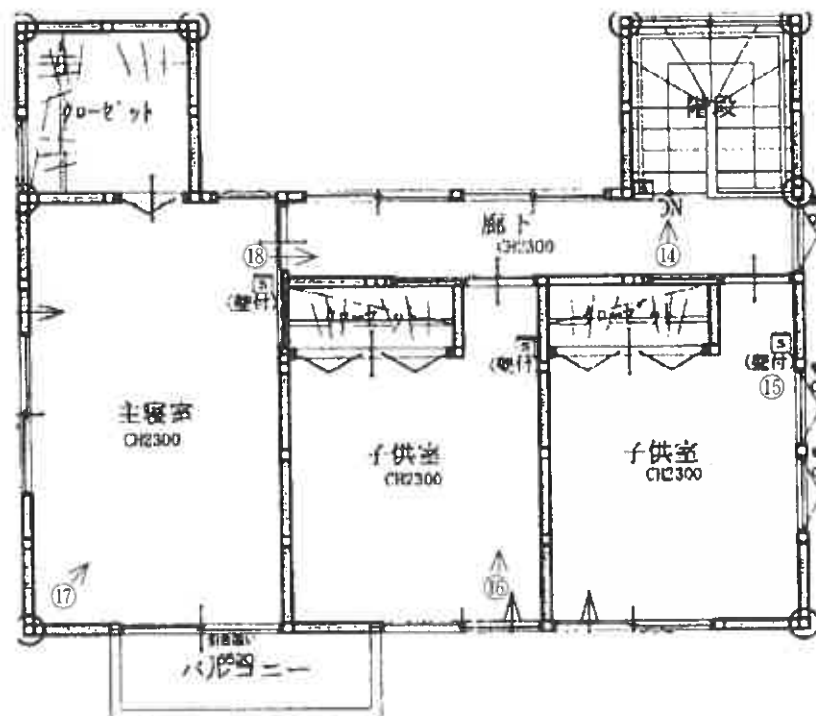
建物間取図(見取図)

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。

1階



2階



○=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

ひっかき傷がある。



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18

1階にあった襦と思
われる。



令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 8 月 28 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 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 8,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,800,000 円
物件2(建物)	金 6,260,000 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 地 積	出雲市斐川町直江 5059番8 宅地 218.32㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	出雲市斐川町直江 5059番地8 5059番8 居宅 木造かわらぶき2階建 1 階 52.17㎡ 2 階 43.88㎡	同 左
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）

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「直江」駅の北東方約2.5km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	中心市街地の東方外延部に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅団地である。 標準的使用は低層戸建住宅の敷地である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 218.32 m² 形 状 長方形 間 口 約 16 m 奥 行 約 14 m 地 勢 平坦地	
接面道路の状況	道路種類	北西側幅員約6m舗装市道
	高 低 差	市道と等高
	接面関係	中間画地
土地の利用状況等	後記物件2の建物の敷地である。 隣地は戸建住宅地である。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 ： あり ガス配管 ： なし（オール電化） 下水道 ： なし（浄化槽を使用） （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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 … 出雲市役所文化財課 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。 … 出雲保健所環境保全課 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（登記記載）： 平成 24 年 10 月 17 日 新築 経過年数： 13 年 経済的残存耐用年数： 12 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： かわらぶき 外 壁： サイディング 内 壁： クロス貼 ほか 天 井： クロス貼 ほか 床： フローリング、畳 ほか 設 備： 電気、給排水、衛生 その他： 特になし
床面積（現況）	1 階 52.17㎡ 2 階 43.88㎡ 延床面積 96.05㎡
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 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 記 事 項	・猫を飼っていたため、襖等が損傷しているところがある。 ・木造のストックヤードが存するが、簡易な工作物である。

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）

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	27,500	1.00	218.32	1.00	6,000,000

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 出雲(県) - 27

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
26,000円/㎡	$\frac{103.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	27,500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： 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

ほぼ同格	1.00
相乗積	1.00

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	170,000	96.05	0.455	7,430,000

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
13 年	12 年	25 年	5 %	10 %

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)＝ 0.455

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	6,000,000	0.50	法定地上権	3,000,000

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 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	6,000,000	- 3,000,000		1.00	0.60	1,800,000
2	7,430,000	+ 3,000,000	1.00	1.00	0.60	6,260,000
一括価格(合計)						8,060,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

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〔出雲(県)－27〕

所 在 : 出雲市斐川町直江1555番63
価 格 : 26,000円/㎡
位 置 : JR山陰本線「直江」駅の東方約1.4km(道路距離)に位置する
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 285㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面道路 : 北東側6m市道、背面道に接面
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	3,148,174円		
	課税面積	218.32㎡	(1㎡当り 14,420円)
物件2	5,123,374円		
	課税面積	96.05㎡	(1㎡当り 53,341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1/15,000)
- 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 / 15,000



対象不動産

豊川町橋本

豊川町美濃

豊川町上庄原

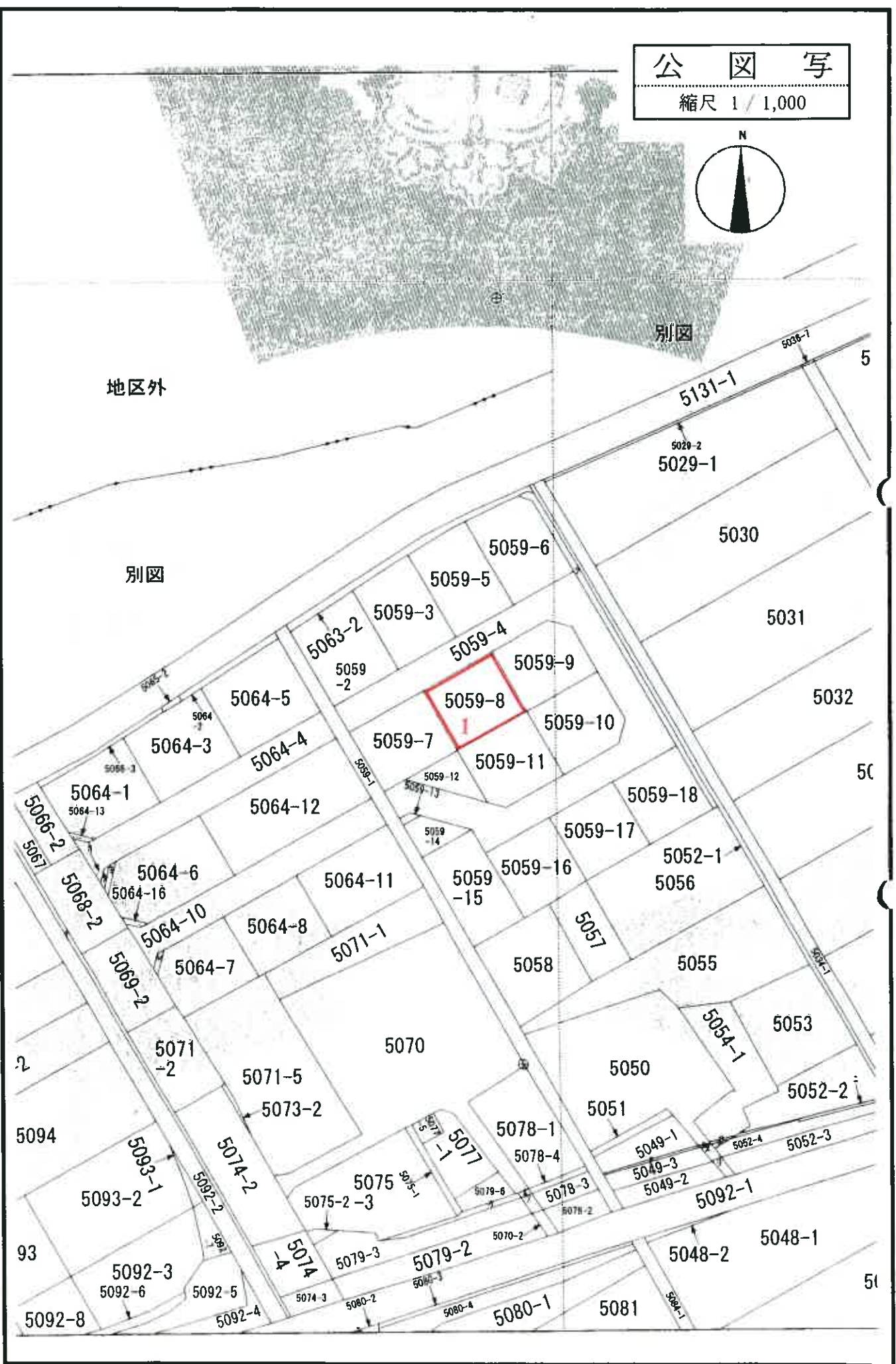
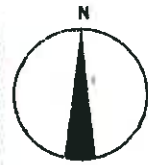
豊川町道1

200
100
80

出雲市役所
「出雲都市計画総括図」

公 図 写

縮尺 1 / 1,000



地積測量図

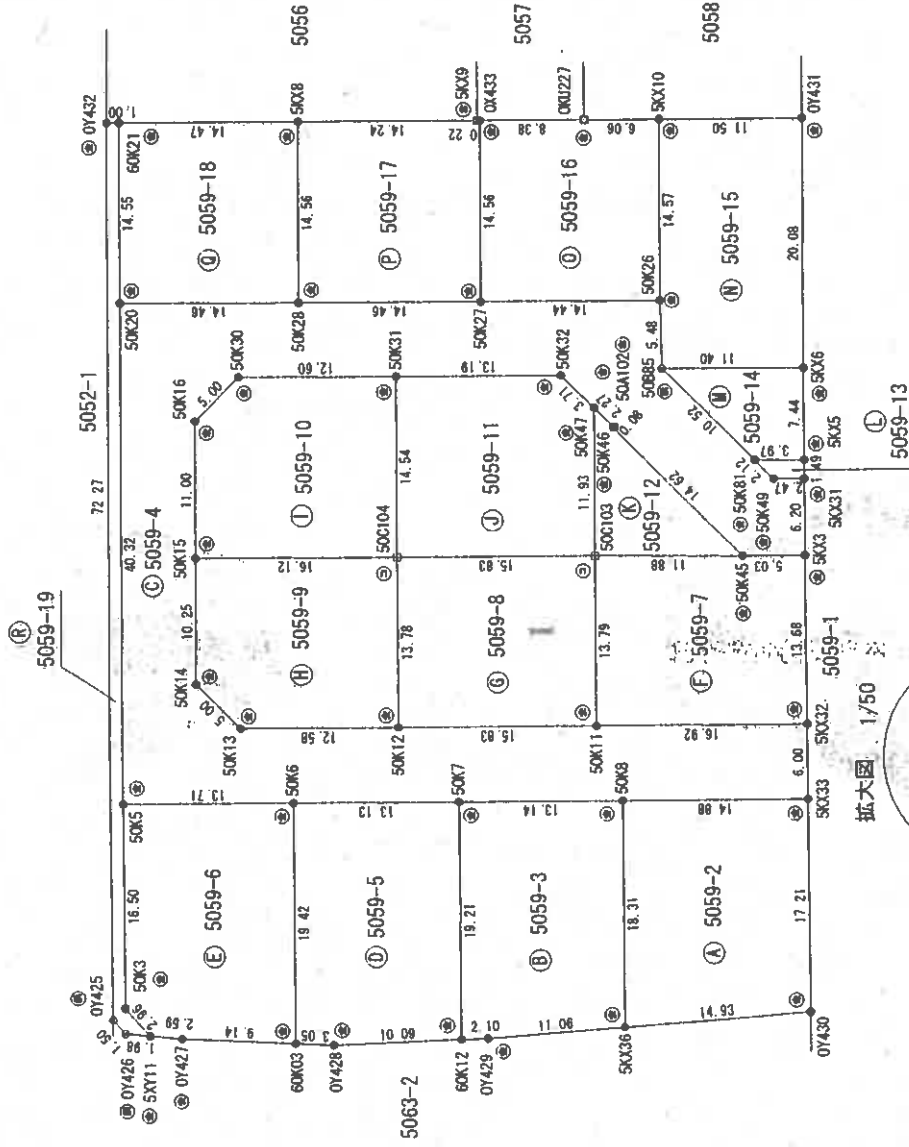
地番 505 L5059-19

土地の所在 篠川郡斐川町大字直江町

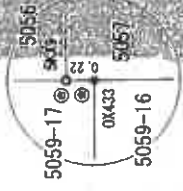
既知点の名称及び座標値 (世界測地系 平面直角座標系 Ⅲ系)

既知点の名称	X 座標	Y 座標
電子基準点 (出雲)	-67231.941	52374.034
電子基準点 (松江2)	-56106.704	68530.547
電子基準点 (木次)	-76331.520	66929.942

1/3



拡大図 1/50



境界点	境界線の種類
①	合成樹脂杭
②	金属標
③	コンクリート杭
④	金属板

測量年月日	平成23年 8月10日
座標系	Ⅲ系

B4 → A4 81%に縮小

作成者

申請人

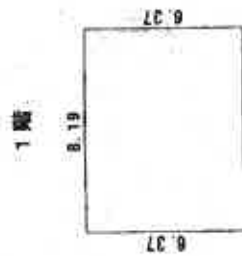
縮尺 1/500

(平成 23 年 9 月 6 日作成)

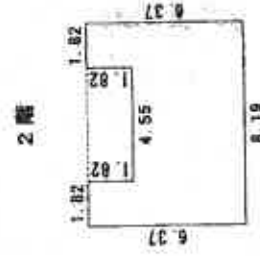
5059

家屋番号

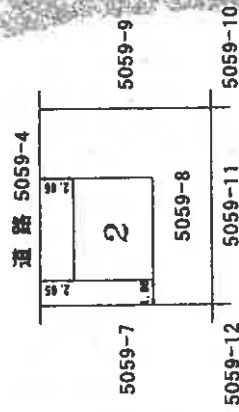
建物の所在
出雲市斐川町直江5059番地8



求積表		
8.19×6.37	$= 52.1703$	
合計	52.1703	
床面積	52.17 m ²	



求積表		
1.82×6.37	$= 11.5934$	
4.55×6.37	$= 20.7025$	
1.82×6.37	$= 11.5934$	
合計	43.8893	
床面積	43.88 m ²	



(長縮小)

B4 → A4 81%に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500