

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 17日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 18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 6月 4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 5月 19日 午前 10時00分から 令和 8年 5月 19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 4月 17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	9,700,000 7,760,000	一括	1,940,000	91,803	0
1	2,090,000				
2	7,610,000				
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 出雲市斐川町上直江 |
| | 地 番 | 2498番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 282.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市斐川町上直江 2498番地4 |
| | 家屋 番号 | 2498番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.50平方メートル
2階 46.00平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月18日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 飛 陽 介

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1, 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 | 出雲市斐川町上直江 |
| | 地 番 | 2498番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 282.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市斐川町上直江 2498番地4 |
| | 家屋 番号 | 2498番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.50平方メートル
2階 46.00平方メートル |



令和7年(ケ)第 19号
令和7年11月26日受理
令和8年 1月19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 | 出雲市斐川町上直江 |
| | 地 番 | 2498番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 282.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出雲市斐川町上直江 2498番地4 |
| | 家屋 番号 | 2498番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.50平方メートル
2階 46.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	出雲市斐川町上直江2498番地4 (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"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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(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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物 <input type="checkbox"/> 登記あり <input type="checkbox"/> 未登記	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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(A) <input type="checkbox"/> 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 <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 { 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

(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。 本件建物に不具合はありません。 病気があり、耳もよく聞こえません。 接道は、宅地分譲した工務店の所有ですが、通行料などはなく、通れます。 競売で売却されれば、退去するつもりです。

(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。

臨場しても、手紙を差し置いても、応答がないため、解錠技術者、立会人を同行して調査を開始した。裏側の犬舎が開いており、建物内に立ち入るとAがいた。

Aは病気があり、耳も聞こえにくいので、気づかなかったとのことである。

(接道)

本件土地は幅員約6mの道路（地番2498番8，地目公衆用道路、所有者有限会社須田工務店）に接し、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

(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11月27日(木) 8:30 ~8:45	出雲市役所	課税図面取得
同日 8:50 ~9:10	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
同日 9:40 ~10:00	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R7年12月3日(水) 15:50 ~16:00	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影
R7年12月9日(火)	執行官室	事務連絡(A) 円110円
R7年12月18日(木) 9:50 ~10:05	物件所在地(3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影、 文書差置
R7年12月24日(水) 9:45 ~10:50	物件所在地(4)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談、立会人同行
(特記事項)		
R7年12月24日(水)	不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。	
R7年12月24日(水)	施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。	

(座標値種別：図上測定)

+59170.414



+59045.414

(座標値種別：図上測定)

地番 区域見出	斐川町上直江
------------	--------

請求部	所在	出雲市斐川町上直江			地番	2498番4	
出力尺	1/500	精度分	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和40年1月			備付年月日(原図)	昭和45年8月8日		補記事項

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：2-1
(1/1)

(6枚目)

公用

H/2.6.20

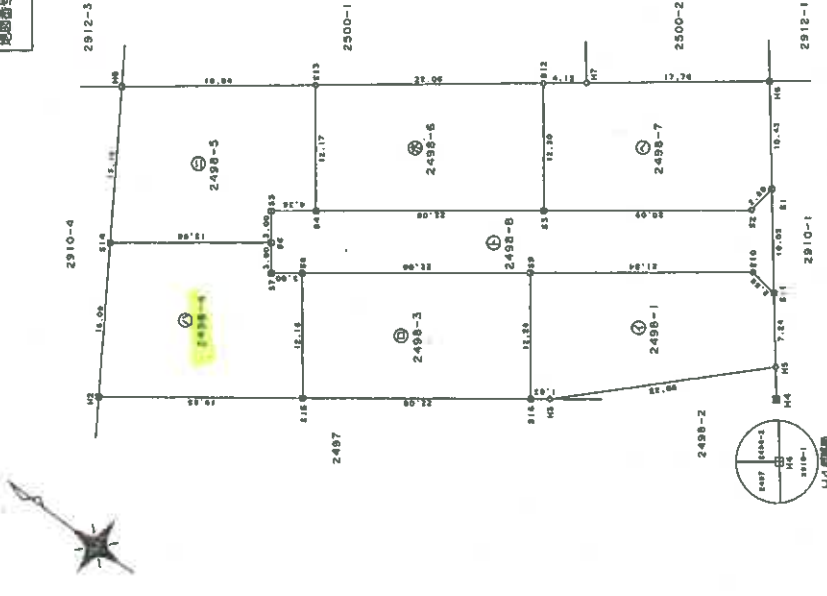
地積測量図

土地の所在 篠川郡斐川町大字上直江

④ 2498-1-3 ~ 7, -9

地番 2498番1-9
2498番3~2498番7

地図番号：第US4-1
第US4-3



区分	積算点	面積	積算点	積算点	面積		
H6	H6	0-00-00	30.85	H6	0-00-00	30.85	
	H3	35-48-01	37.44	H3	27-11-24	21.90	
	H5	0-00-00	27.73	H5	0-00-00	3.12	
H4	H7	90-36-59	17.76	H4	H7	33-11-11	35.76
	S2	9-08-33	12.36	S2	353-49-25	18.55	
S10	S10	6-10-44	18.50	S10	350-55-11	12.61	
	S12	90-36-59	21.68	S12	324-51-20	36.01	
	S13	90-36-59	43.95	S13	305-28-30	53.96	

単位：m

積算点	積算点の距離
田	合系田
田	合系田
田	合系田
田	合系田

申請者 土地家屋調査士 [Redacted]

代理人 代表取締役 [Redacted]

縮尺 1/500

(平成12年6月8日作製) 0089113

縮小約70% (A3→A4に縮小)

1枚目と聞

地番 2498番1
2498番3~2498番7

地積測量図

土地の所在 燧川郡斐川町大字上直江

(2/2)

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S4	-6886.916	59353.938	-1484065.865752	22.06
S3	-68879.752	59366.925	-628695.735750	12.30
S12	-68872.506	59376.870	1484659.237480	22.06
S13	-68854.748	59363.774	628662.366660	12.17
倍面積			540.022638	
面積			270.0113190	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S3	-68879.752	59366.925	-1394529.068250	20.09
S2	-68895.996	59378.754	-988596.875346	2.80
S1	-68896.401	59381.532	348925.882032	10.43
H6	-68890.120	59389.860	1222183.928940	17.76
H7	-68875.822	59379.315	1045907.254410	4.12
S12	-68872.506	59376.870	-233351.099100	12.30
倍面積			540.022666	
面積			270.0113430	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
1907-255-8313470-270.0023130-282.0150535				
-280.7209045-270.0113190-270.0113430-278.4077200				
面積			278.40	m ²

地番	X座標	Y座標
H4	-68909.698	59365.228

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S16	-68889.434	59351.359	-517840.607275	1.83
H3	-6890.920	59352.429	-1031841.978165	22.05
H5	-68906.819	59367.720	-684747.282480	7.24
S11	-68902.454	59373.506	428261.098778	2.88
S10	-68899.606	59373.976	1202857.379784	21.54
S9	-68882.195	59361.291	603823.052052	12.28
倍面積			511.662694	
面積			255.8313470	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S15	-68871.511	59338.457	-1488623.870759	22.08
S16	-68889.434	59351.359	-634109.919556	12.28
S9	-68882.195	59361.291	1489196.707317	22.08
S8	-68864.347	59348.286	634077.087624	12.16
倍面積			540.004626	
面積			270.0023130	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S15	-68871.511	59338.457	-531138.528607	12.16
S8	-68864.347	59348.286	569209.411026	3.00
S7	-68861.920	59346.518	248899.296492	3.00
S6	-68860.153	59348.943	856345.898547	15.66
S14	-68847.491	59339.717	282279.033769	15.09
H2	-68855.396	59326.856	-1425031.081120	19.85
倍面積			564.030107	
面積			282.0150535	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S13	-68854.748	59363.774	1326008.619938	18.84
H8	-68839.579	59352.587	430721.723859	15.10
S14	-68847.491	59339.717	-1220855.337556	15.66
S6	-68860.153	59346.943	-646666.082928	3.00
S5	-68858.387	59351.368	-104636.461784	4.36
S4	-68861.916	59353.938	2.5988.980382	12.17
倍面積			561.441809	
面積			280.7209045	m ²

作製者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成12年6月6日作製) 0089114

申請人 [Redacted] 代表取締役

縮尺 1/

登記年月日：平成19年06月4日

次に図面に關する変更内容を示す。

平成19年6月4日 登記

建築物平面図

家屋番号 2498番4

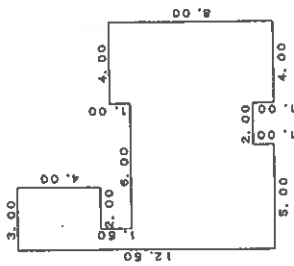
建築物の所在 滝川郡斐川町大字上瀬江2498番地4

平成 年 月 日 登記

地図番号 斐U54-1
斐U54-3

各階平面図

1階

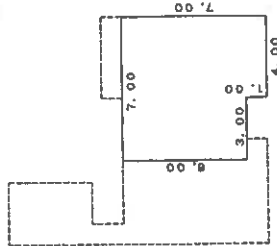


床積算

$3.00 \times 4.00 = 12.0000$
 $4.00 \times 1.50 = 6.0000$
 $4.00 \times 6.00 = 24.0000$
 $7.00 \times 9.00 = 63.0000$
 $5.00 \times 1.00 = 5.0000$
 計 92.5000

床面積 92.50 m²

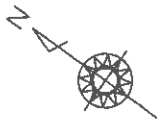
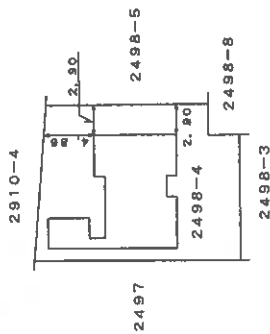
2階



床積算

$4.00 \times 1.00 = 4.0000$
 $7.00 \times 6.00 = 42.0000$
 計 46.0000

床面積 46.00 m²



(系図紙)

(日積票12)

製作者 土地調査士 [Redacted] (平成19年 [Redacted] 作製)	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
--	----------	-------------------	----------

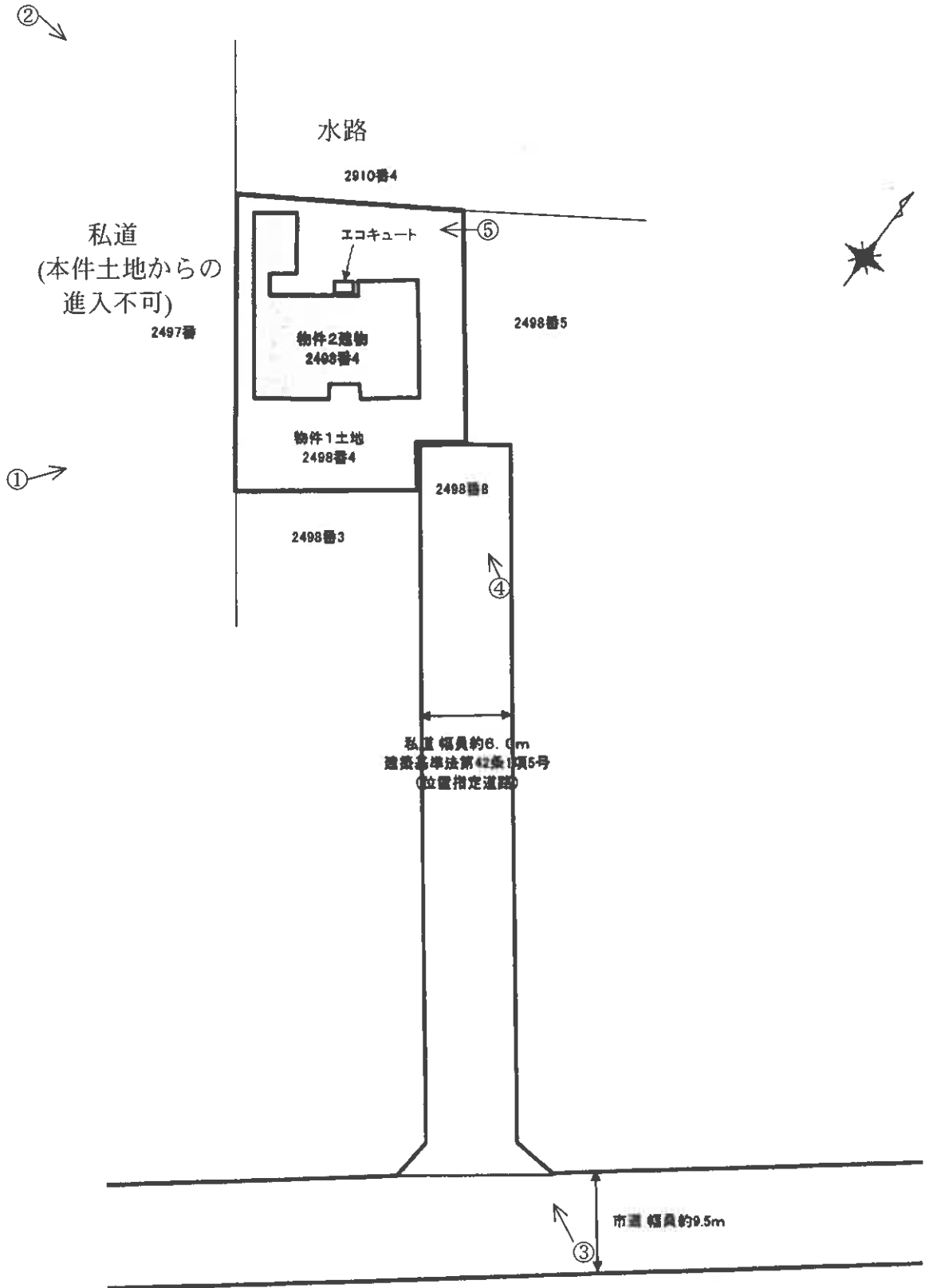
0016143

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(1) 平成23年10月19日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は登録番号が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

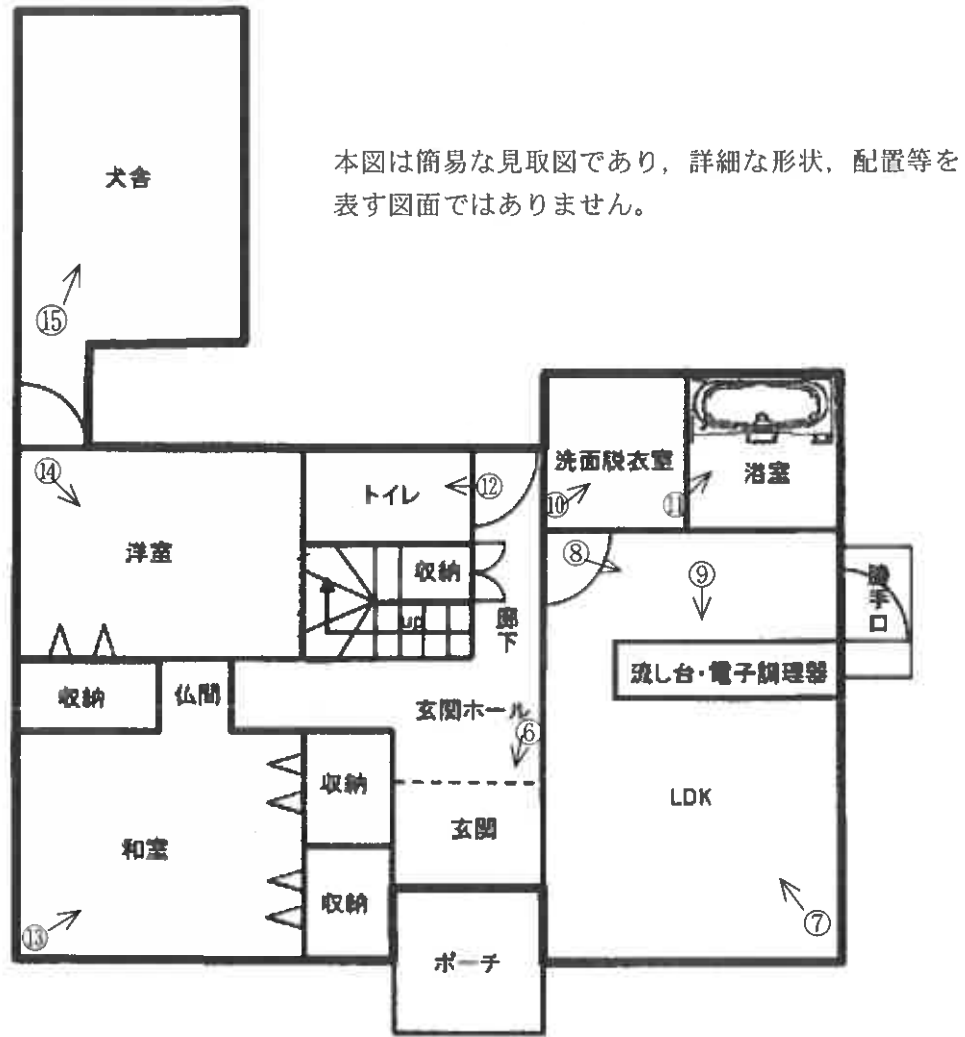
土地建物位置関係図（見取図）

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。

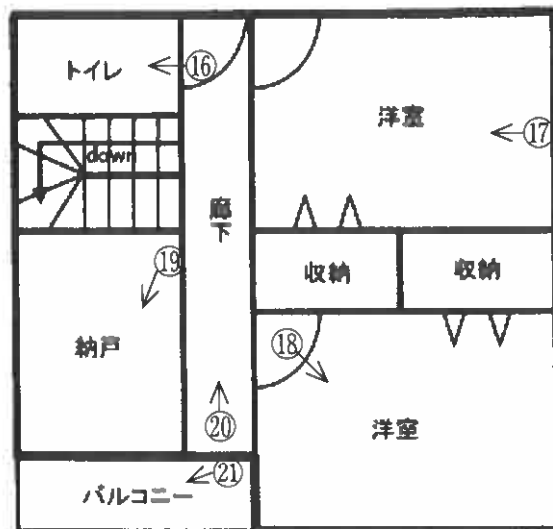


建物間取図(見取図)

1階



2階



○=写真番号, 撮影位置

(12 枚目)

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



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



事件番号

令和7年(ケ)第19号

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

令和7年(ケ)第19号
令和7年12月24日現地調査
令和8年1月19日評価

松江地方裁判所 御中
松江地方裁判所民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出川 浩明

第1 評価額

一括価格	
金 9,700,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,090,000円
物件2(建物)	金 7,610,000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。

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	出雲市斐川町上直江 2498番4 宅地 282.01㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	出雲市斐川町上直江2498番地4 2498番4 居宅 木造、かわら葺、2階建 1階 92.50㎡ 2階 46.00㎡	同左
番号	特記事項		
	<p>・接面道路は私道の位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)となる。私道部分の所有者は法人名で登記されており(本件目的物件に持分は無し)、通行料等の支払はされていない。</p>		

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 直江駅の南東方約1,600m	
付近の状況	斐川町内の準幹線道路となる市道沿いに、戸建住宅のほかアパートや店舗等も混在する住宅地域となっている。また、近隣周辺に比較的規模の大きな工場が所在し、関連する事業所等も混在する。標準的使用は幅員約9.5m市道に面する300㎡程度の戸建住宅敷地。なお、本件目的物件は、当該市道から分岐する幅員約6.0mの行止まり私道に接面する。	
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 準工業地域 60% 200% 第22条区域 特になし
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	282.01㎡ ほぼ長方形 南東側間口約3m、奥行約16m 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6.0m 舗装 私道(位置指定道路) 等高 中間画地
土地の利用状況等	物件2建物の敷地となっている。 隣地は、戸建住宅地、アパートの敷地。 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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・水質汚濁防止法に係る有害物質使用特定施設の有無について該当施設は無い(廃止を含む)。特段の健康被害の情報はないため、本件では土壌汚染の可能性による価格への影響はないものと判断した。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 	

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19年6月2日 新築 経過年数: 19年 経済的残存耐用年数: 11年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 瓦葺 外 壁: 吹付タイル 内 壁: ビニールクロス貼等 天 井: ビニールクロス貼等 床 : フローリング、畳敷き等 設 備: 電気、衛生、給排水等 そ の 他: なし
床面積	1階: 92.50㎡ 2階: 46.00㎡ 延床面積 138.50㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 和室×1、洋室×3、納戸、LDK、トイレ、 浴室、洗面脱衣所、犬舎(物置)
品 等	中級中位
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	外壁等に経年相応の劣化が認められるが、建物維持管理状態は概ね普通程度。特殊用途として、かつて動物を飼育していた部分(犬舎)があるが、現況は物置として利用されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格等(物件1)

目的土地等の建付地価格等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	0.90	282.01	1.00	6,980,000

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。
地価公示等 (基)出雲-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×b×c×d≒ア
26,800円/㎡	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{99.0}$	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: 特になし

◇ 地域格差: 交通接近、街路、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

物件1

街路条件	-5.0
間口狭小	-5.0
相乗積	0.90

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、老朽化の程度、管理状態等を考慮した。

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	185,000	138.50	0.359	9,200,000

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
19年	11年	30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) ≒ 0.359

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	6,980,000	0.50	法定地上権	3,490,000

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	6,980,000	-3,490,000	/	1.00	0.60	2,090,000
2	9,200,000	+3,490,000	1.00	1.00	0.60	7,610,000
一括価格(合計)						9,700,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 [(基)出雲 -27]

所 在 : 出雲市斐川町直江1555番63
価 格 : 26,800円/m²
位 置 : JR直江駅より1,400m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 285m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 北東6.0m市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域
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)

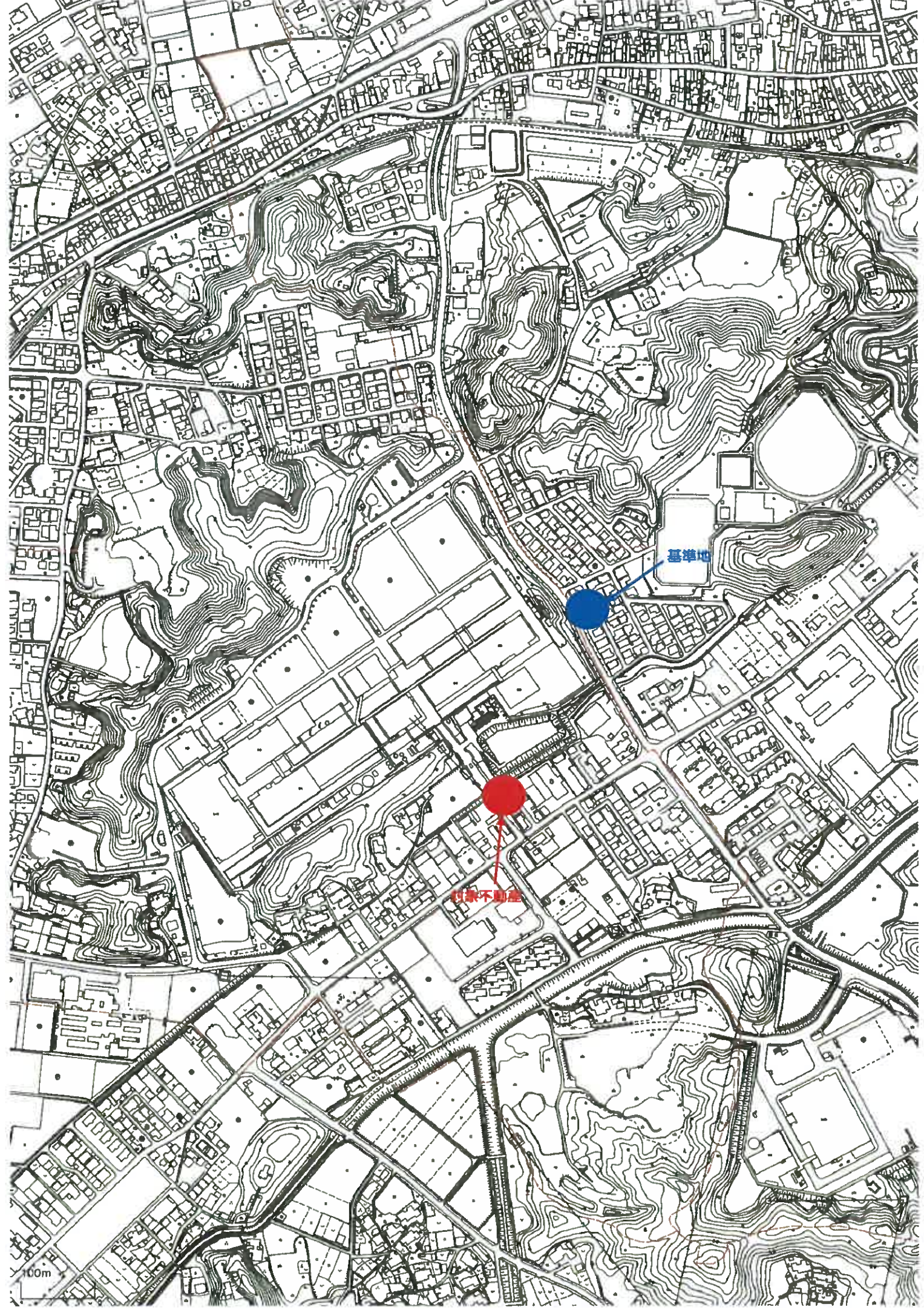
物件1	3,610,010円		
	課税面積	282.01m ²	(1m ² 当り 12,801円)
物件2	5,343,640円		
	課税面積	138.50m ²	(1m ² 当り 38,582円)

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



基津店

竹家不動産

100m

調整池

対象不動産

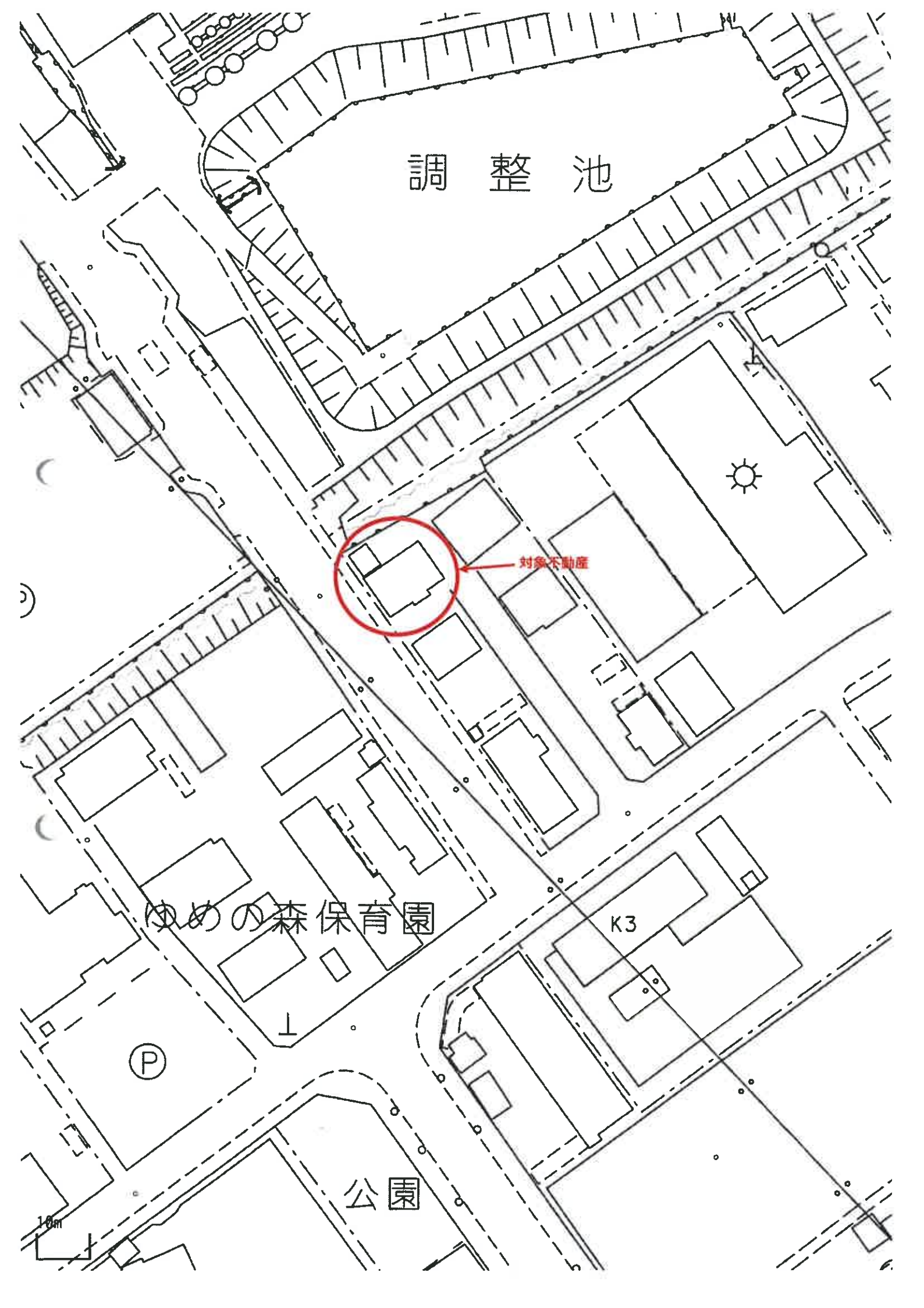
ゆめの森保育園

K3

公園

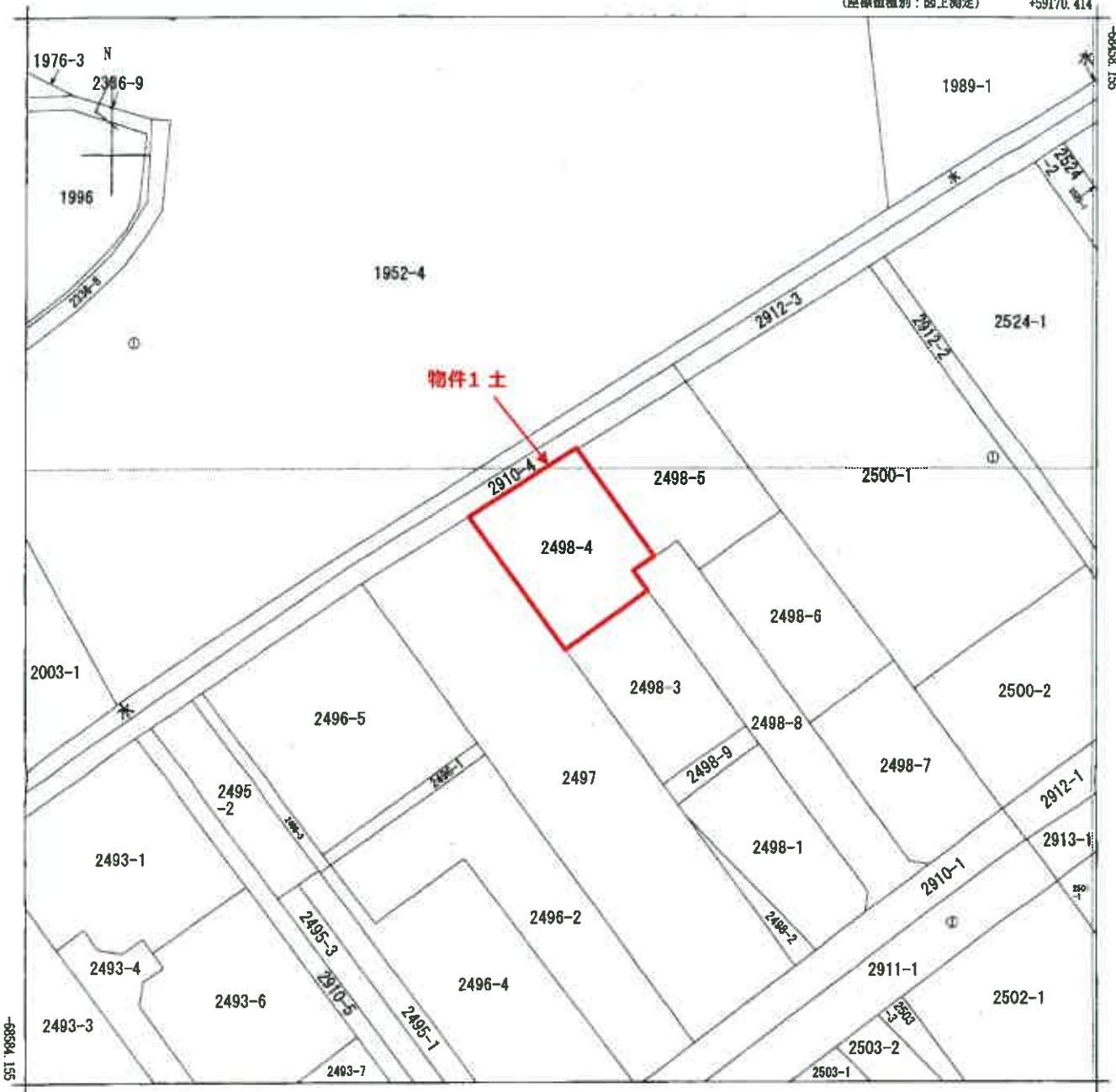
P

10m



(座標値種別：図上測定)

+59170.414



+59045.414 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
斐川町上直江

精求分	所在	出雲市斐川町上直江			地番	2498番4	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	昭和40年1月			備付年月日(原図)	昭和45年8月8日		補記事項

次頁に図面に關する変更内容を示す。

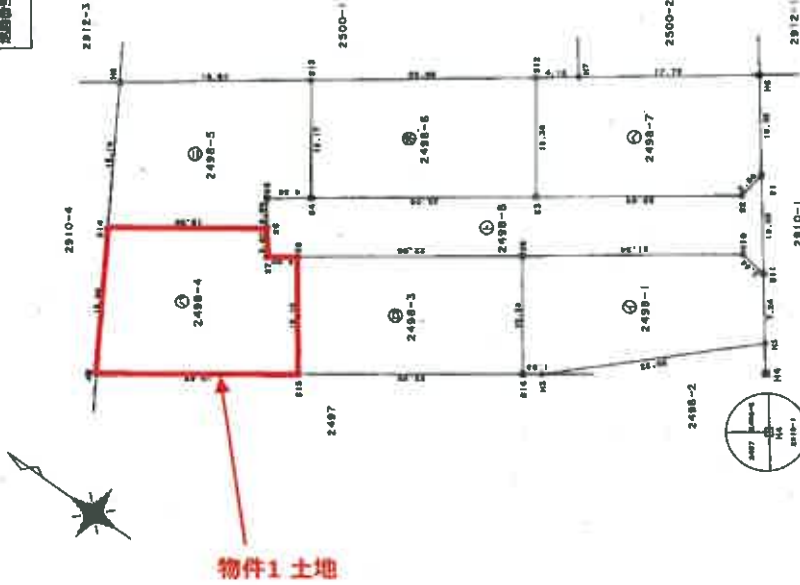
H12.6.20

地積測量図

2498-1-9
2498-3-2498番7
2498-1
江川郡妻川町大字上直江

土地の所在

地積番号: 東U54-1
東U54-3



地積番号	面積	形状	方位	距離	面積	方位	距離
H4	0-00-00	30.85			H4	0-00-00	30.85
H5	35-48-01	27.44			H5	27-18-24	21.90
H6	0-00-00	27.73			H6	0-00-00	3.12
H7	30-38-29	17.76			H7	33-42-23	15.45
H8	8-08-24	12.20			H8	35-50-59	11.12
H9	8-08-24	12.20			H9	32-4-51	20.34
H10	8-08-24	12.20			H10	32-4-51	20.34
H11	8-08-24	12.20			H11	32-4-51	20.34
H12	8-08-24	12.20			H12	32-4-51	20.34
H13	8-08-24	12.20			H13	32-4-51	20.34

縮尺: m

縮尺	縮尺の単位
1	100
2	200
3	300
4	400
5	500
6	600
7	700
8	800
9	900
10	1000

(東直江)

縮尺 1/500

申請人

(平成12年6月8日作製)

0089113

作製者

登記年月日：平成19年6月4日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

平成19年6月4日 登記

建築物各階平面図

家屋番号 2498番4

建築物の所在 桜川郡柴川町大字上蓮江2498番地4

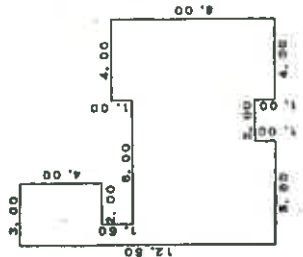
平成 年 月 日 登記

地図番号 装U54-1

装U54-3

各階平面図

1階

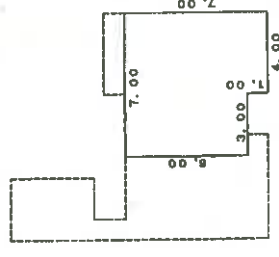


床面積

- 3.00 x 4.00 = 12.0000
- 4.00 x 1.50 = 6.0000
- 4.00 x 6.00 = 24.0000
- 7.00 x 6.00 = 42.0000
- 5.00 x 1.00 = 5.0000
- 計 92.5000

床面積 92.50 m²

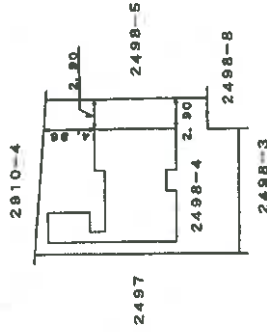
2階



床面積

- 4.00 x 1.00 = 4.0000
- 7.00 x 6.00 = 42.0000
- 計 46.0000

床面積 46.00 m²



(白黒複製)

(縮尺)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

0016143

国土交通省