

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

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 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所
開札期日	令和 7 年 9 月 8 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
売却決定 期日	令和 7 年 9 月 25 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 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 9 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 8 月 8 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	6, 720, 000 5, 376, 000	一括	1, 344, 000	127, 603	0
1	1, 340, 000				
2	5, 380, 000				



物 件 目 録

1 所 在 出雲市西神西町字鳥目
地 番 720番
地 目 宅地
地 積 602.71平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市西神西町字鳥目720番地
家屋 番号 720番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 96.00平方メートル
2階 73.50平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 12 日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 木 省 吾

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】

建物所有者 B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

土地所有者 A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 720 番 2）への通行のため利用されている。

《 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 出雲市西神西町字鳥目
地 番 720 番
地 目 宅地
地 積 602.71 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 出雲市西神西町字鳥目 720 番地
家屋 番号 720 番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 96.00 平方メートル
2 階 73.50 平方メートル

所有者 B

令和6年(ケ)第 33号
令和7年 2月25日受理
令和7年 4月 1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 出雲市西神西町字鳥目

地 番 720 番

地 目 宅地

地 積 602.71 平方メートル

所有者 A

2 所 在 出雲市西神西町字鳥目 720 番地

家屋 番号 720 番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 96.00 平方メートル
2 階 73.50 平方メートル

所有者 B



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	出雲市西神西町720番地 (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 ☒ その他の者 (破産者B破産管財人C) 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 ☒ その他の者 (土地所有者A) 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 保管開始日 支部 令和 年 () 第 号 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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 2 関係)			
占有範囲		物件1土地 ■全部 □	物件2建物 ■全部 □
占有者		■建物所有者破産者B破産管財人C	■土地所有者A
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A、C) □文書(□)	■陳述(■A、C) □文書(□)
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		令和6年10月7日(破産宣告時)	令和6年10月7日(破産宣告時)
最初の契約等	契約日	同上	同上
	期間	□ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	□ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	□ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	□ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 □その他()	■所有者 □その他()
当事者	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) □前払() □相殺()	毎金 円 (毎 限り 分払) □前払() □相殺()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円]	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円]
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物占有者 土地所有者)	本件建物に家族と住んでいます。 建物所有者のBは元夫になりますが、6、7年前に離婚し、家を出ました。ローンは払うから住んでもいいという約束でした。 本件土地は私の所有です。家を建ててから、特にお金のやりとりはなく、土地の敷地利用は無償の使用借です。 以前に床下を点検してもらったとき、本件建物の山側には湿気があると言われました。特に対策はしていません。 その他、本件建物に特に不具合はありません。 本件建物には太陽光発電パネルがあります。これは建物建築と同時に設置したのですが、山の影になり売電はほとんどありません。 本件建物の設備にリース物件はありません。 本件建物はアイフルホームで建てたものです。 本件土地内には、720番2という墓地があります。Bは婿養子で、この墓は私の先祖の墓になります。 本件土地が抵当権に入っていたとは思いませんでした。競売対象外と思っていましたので驚いています。
■ C (破産管財人)	Bは破産宣告となり、当職がその破産管財人です。本件建物は破産財団に属します。本件建物には破産者Bの元妻であるAが家族と居住しています。破産宣告後も建物管理のためAの居住については黙認しています。

執行官の意見

(占有等)

前述の通りである。

(物件)

本件土地内に存する720番2土地(地目墓地)はAの所有である。競売対象外の土地であり、A家の代々の墓がある。本件土地が競売で第三者の所有となった場合、上記720番2土地のため本件土地内には囲繞地通行権が生じる。

(接道)

本件土地は出雲市が管理する水路上にある2か所の床板橋(北西側と南東側)を通じて、幅員約3.7mの市道に通行できる。出雲市によると、水路に対し3.8mの占有許可(床板橋)を得ているが、どちらの床板橋が許可の対象かはわからない。

(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

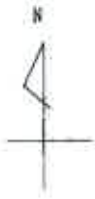
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R7年2月26日(水) 7:35 ～8:00	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
R7年3月4日(火) 10:55 ～11:05	松江地方法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R7年3月24日(月) 13:30 ～14:40	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)		

(座標値種別：測量成果)

+47706.017

75195.402



①

713-2

713-3

713-4

714-1

714-2

720

水道

722-2

水道

721

722-1

723-1

738-1

-75321.402

+47581.017

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出



請求部	所在	出雲市西神西町字鳥目				地番	720番			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成18年3月			備付年月日(原図)	平成20年5月30日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(松江地方法務局出雲支局管轄)

令和7年2月28日

松江地方法務局

登記官

請求番号：12-1
(1/1)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

(7枚目)

公用

登記年月日：令和3年7月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

（松江地方方法務局出典文庫管理）
令和3年7月28日 松江地方方法務局

登記官

（8枚目）

縮小約70%
（A3→A4に縮小）

請求番号：12-2

地積測量図

地番 720, 720-2
土地の所在 出雲市西神西町字島目

求積表

地番	境界点名	Xn	Yn	(Yn+1 - Yn-1) · Xn
A 720	1MK2351	-75240.551	47627.070	1098435.304049
	1PC2350	-75243.442	47625.165	-602699.970420
	1PC2349	-75255.807	47635.080	-1111979.804232
	1PC2348	-75265.094	47639.941	-715244.186282
	1SC2344	-75275.334	47644.583	-1650637.523952
	1PC2343	-75276.253	47661.869	-959471.120738
	1MK2360	-75264.011	47657.329	416209.980830
	1MK2359	-75261.826	47656.339	267328.940352
	1MK2358	-75255.575	47653.777	244204.340875
	1MK2357	-75252.908	47652.292	117469.789388
	1MK2356	-75251.971	47651.533	117317.822789
	101A0025	-75247.021	47646.412	550356.711594
	101A0024	-75244.624	47643.419	266817.436704
	101A0023	-75244.844	47642.866	-66591.686940
	B1	-75247.646	47644.304	102637.789144
	B4	-75249.085	47641.502	319131.369485
B 720-2	B2	-75246.282	47640.063	-102635.928648
	B1	-75244.844	47643.419	34085.814672
	101A0023	-75244.624	47642.413	139878.486319
	101A0022	-75243.941	47641.560	131224.589360
	101A0021	-75243.440	47640.669	135136.535760
	101A0020	-75243.060	47639.764	102226.796403
	101A0019	-75242.797	47639.764	-1205.434681
			倍面積	602.713405
			地積	602.71 m ²
			地積	

地番	境界点名	Xn	Yn	(Yn+1 - Yn-1) · Xn
B 720-2	B1	-75244.844	47642.866	319113.383404
	B2	-75246.282	47640.063	102635.928648
	B3	-75249.085	47641.502	-319131.369485
	B4	-75247.646	47644.304	-102637.789144
			倍面積	-19.846577
			地積	9.922885
			地積	

612.646290 m²

(世界測地系) 既知点の名称・座標値(国調基準点)

点名	X座標	Y座標	座標の種類
V16V16-105-10	-75238.935	47623.541	真鉄線
V16V16-220-03	-75240.012	47646.197	真鉄線
V16V16-220-03	-75257.474	47662.865	真鉄線

座号	座標の種類
①	コンクリート製
②	金属製
③	香気樹脂製
④	プラスチック製
⑤	金属製

作成者 土地家屋調査士 申請人 縮尺 1/250

(令和3年5月25日作成)

登記年月日：平成25年1月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(松江地方方法務局出雲支局管轄)
令和7年2月28日 松江地方方法務局

登記官

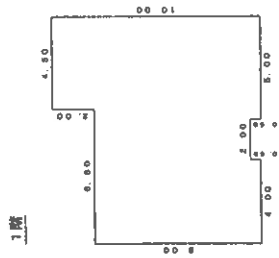
(9枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：12-3

各階平面図 建築物図面

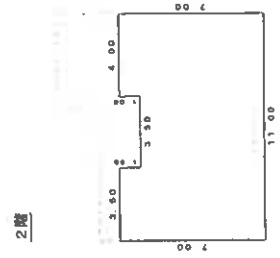
家屋番号	720番
建物の所在	出雲市西神西町字島目720番地



求積表

11.00	x	7.50	=	82.5000
4.00	x	0.50	=	2.0000
5.00	x	0.50	=	2.5000
4.50	x	2.00	=	9.0000
計				96.0000

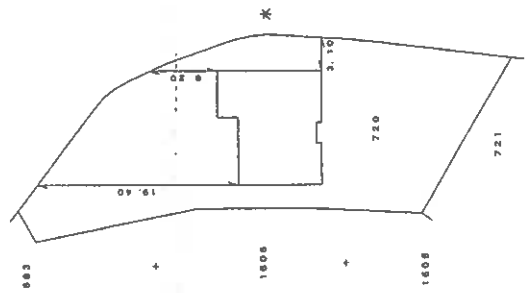
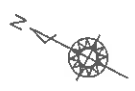
床面積 96.00 m²



求積表

3.50	x	1.00	=	3.5000
11.00	x	6.00	=	66.0000
4.00	x	1.00	=	4.0000
計				73.5000

床面積 73.50 m²



作成者	土地調査士 松本 隆雄	縮尺	1/250	申請人	松本 隆雄	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	-------	----	-------

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。

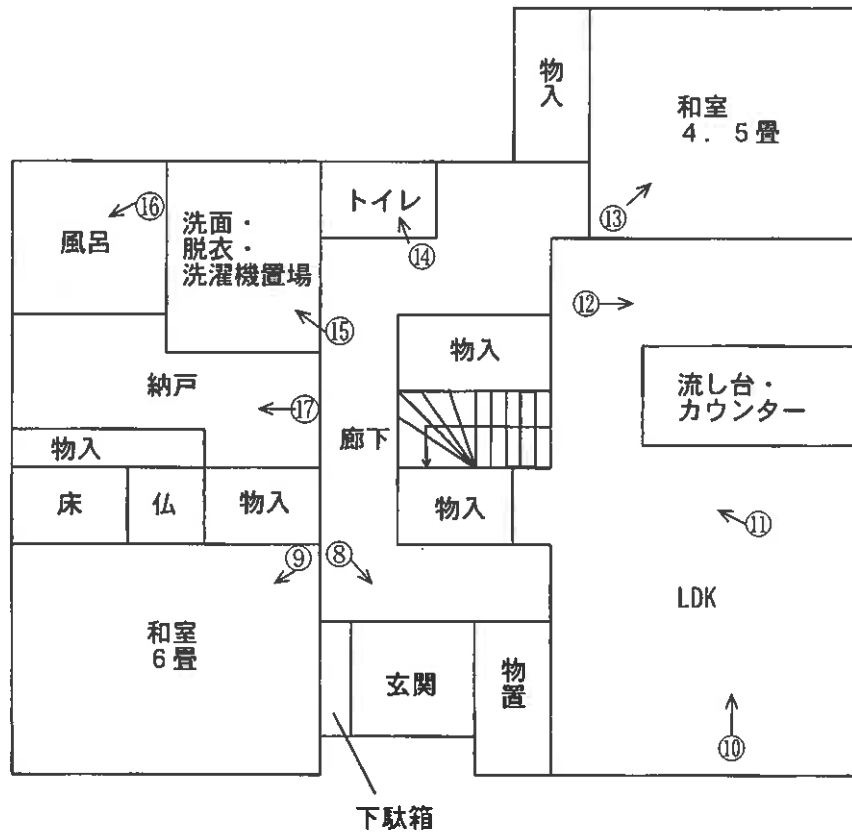


建 物 間 取 図(見取図)

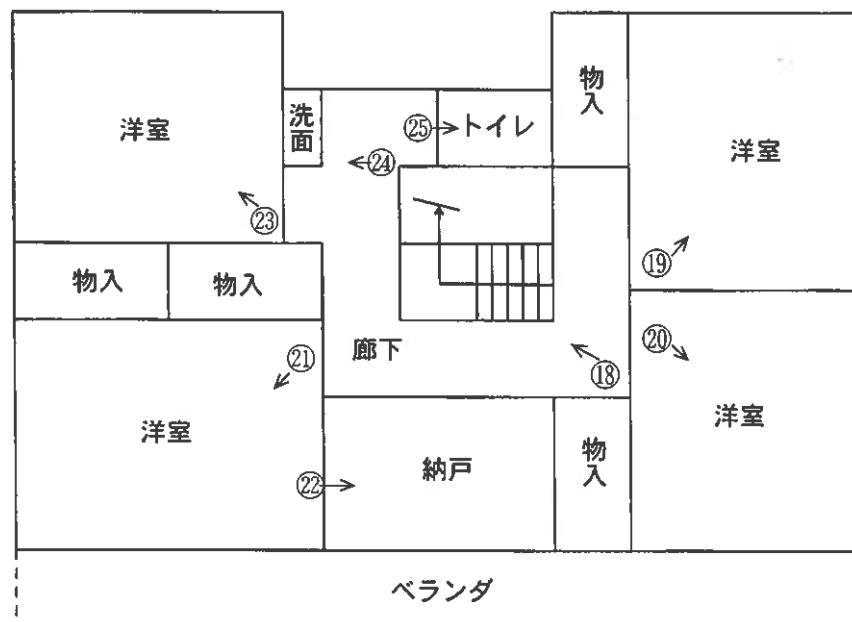
本図は簡易な見取図であり，詳細な形状，配置等を表す図面ではありません。

物件 2 建物

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



写真7



写真8

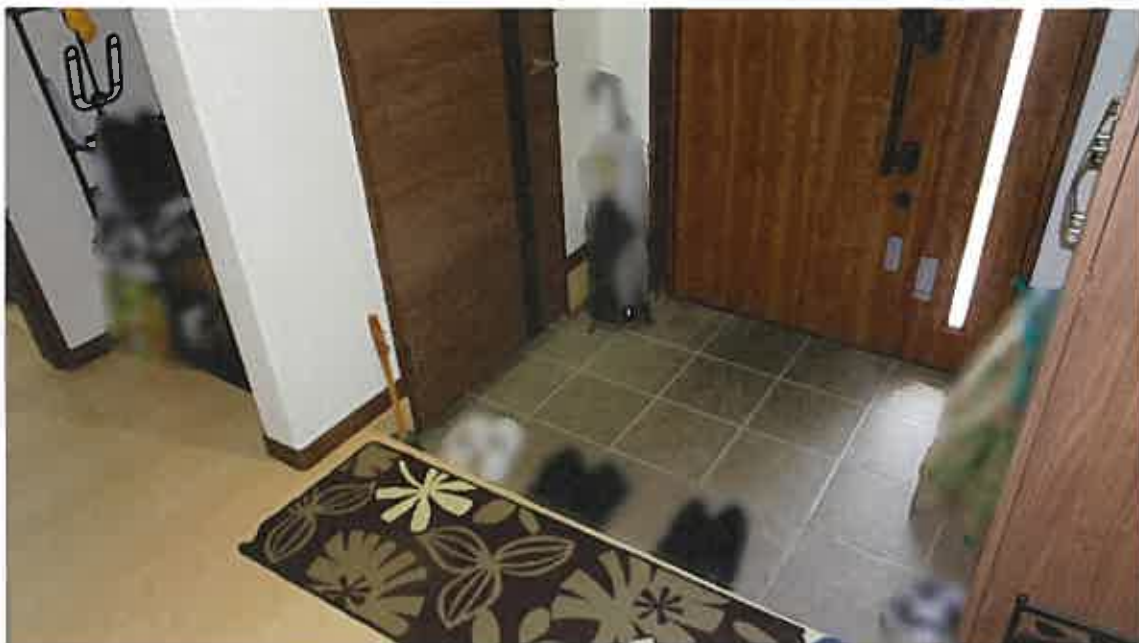


写真9



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



写真22



写真23

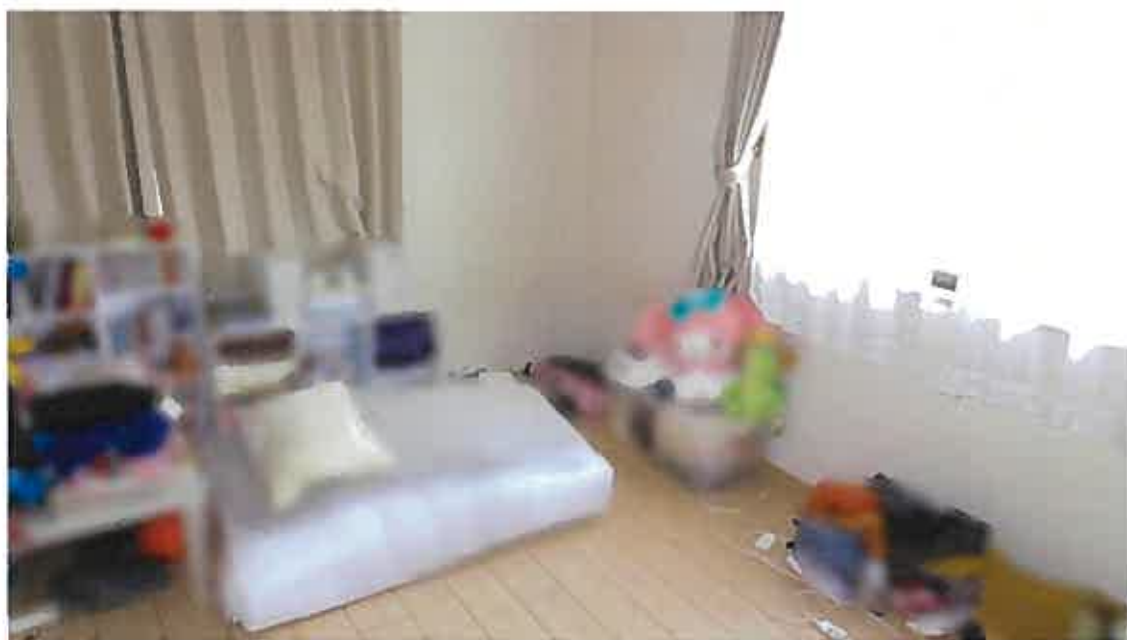


写真24





令和6年(ケ)第33号
令和7年3月24日現地調査
令和7年4月22日評価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

加 藤 幹 久

第1 評価額

一括価格	
金 6,720,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,340,000円
物件2(建物)	金 5,380,000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 地目積	出雲市西神西町字鳥目 720番 宅地 602.71㎡	同 左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出雲市西神西町字鳥目720番地 720番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 96.00㎡ 2階 73.50㎡	同 左
番号	特記事項		

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「江南」駅の北東方・約1.1km(徒歩約14分) 最寄バス停「橋本屋坂」の西方・約450m(徒歩約6分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	出雲市郊外の農家住宅地域であり、標準的使用は幅員3.7mの市道に面する500㎡程度の住宅敷地。	
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 用途指定なし 70% 200% — 土砂災害警戒区域(急傾斜地)
画地条件	地積 形状 間口奥行 地勢	602.71㎡ ほぼ長方形 間口約50m、奥行約17m ほぼ等高
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	北東側 幅員約3.7m舗装市道 道路より約1m高い 中間画地
土地の利用状況等	現状は物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は住宅等。 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(建物へは未接続と思われる) (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	・前面市道は建築基準法第42条2項の道路に該当するが、市道との間に約0.5mの水路が介在するためセットバックの必要はない。 ・市道との出入りには水路上に2か所の床板橋が設置されている。出雲市道路河川維持課によると、水路に対し3.8㎡の占用許可(床板橋)がなされているが、どの部分かは分からないとのことである。 ・本件土地内に存する720番2の土地は墓地である。本件土地が第三者の所有となった場合、上記720番2の土地のために囲繞地通行権が生じる。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地登記簿、周辺の利用状況等から、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。	

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 25年 1月 17日 経過年数: 12 年 経済的残存耐用年数: 13 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : クロス貼等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、衛生、給排水等 そ の 他 :
床面積(現況)	1階: 96.00㎡ 2階: 73.50㎡ 延床面積: 169.50㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	優る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・トイレは1階と2階に備え付けられている。 ・全体的にきれいである。

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	7,300	0.81	602.71	1.00	3,560,000

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 出雲(県) - 22

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 $a \times b \times c \times d \div \text{ア}$
8,750円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	7,300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: 標準的画地のため必要なし

◇ 地域格差: 街路条件、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

墓地が近接	0.90
囲繞地通行 権が発生	0.90
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	150,000	169.50	0.490	12,460,000

ウ 現価率

(主たる建物)

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
12年	13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)÷0.490

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	3,560,000	0.10	使用借権	360,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を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	3,560,000	-360,000		0.70	0.60	1,340,000
2	12,460,000	+360,000	1.00	0.70	0.60	5,380,000
一括価格(合計)						6,720,000

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、土地内に墓地が存し囲繞地通行権が発生することにより、なお、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量した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [出雲(県) - 22]

所 在 : 出雲市湖陵町二部1729番1
価 格 : 8,750円/㎡
位 置 : 江南駅 1.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 465㎡
供給処理施設: 水道、下水
接 面 道 路 : 北東 4m市道
用途指定等: 非線引都市計画区域、用途指定なし(70、200)
地域の概要: 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

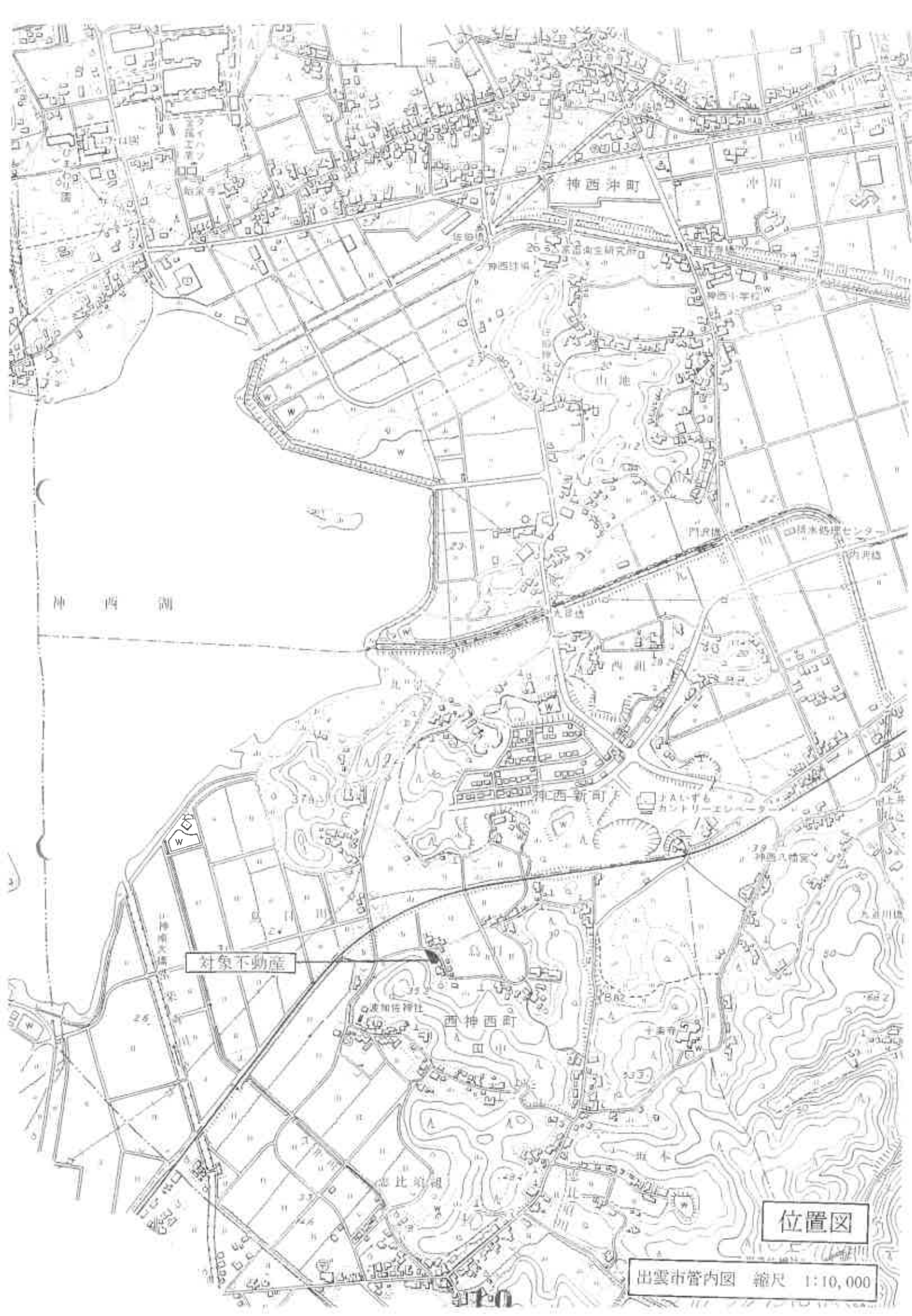
物件1	4,017,664円	
	課税面積	602.71㎡ (1㎡当り 6,666円)
物件2	7,389,890円	
	課税面積	169.50㎡ (1㎡当り 43,598円)

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

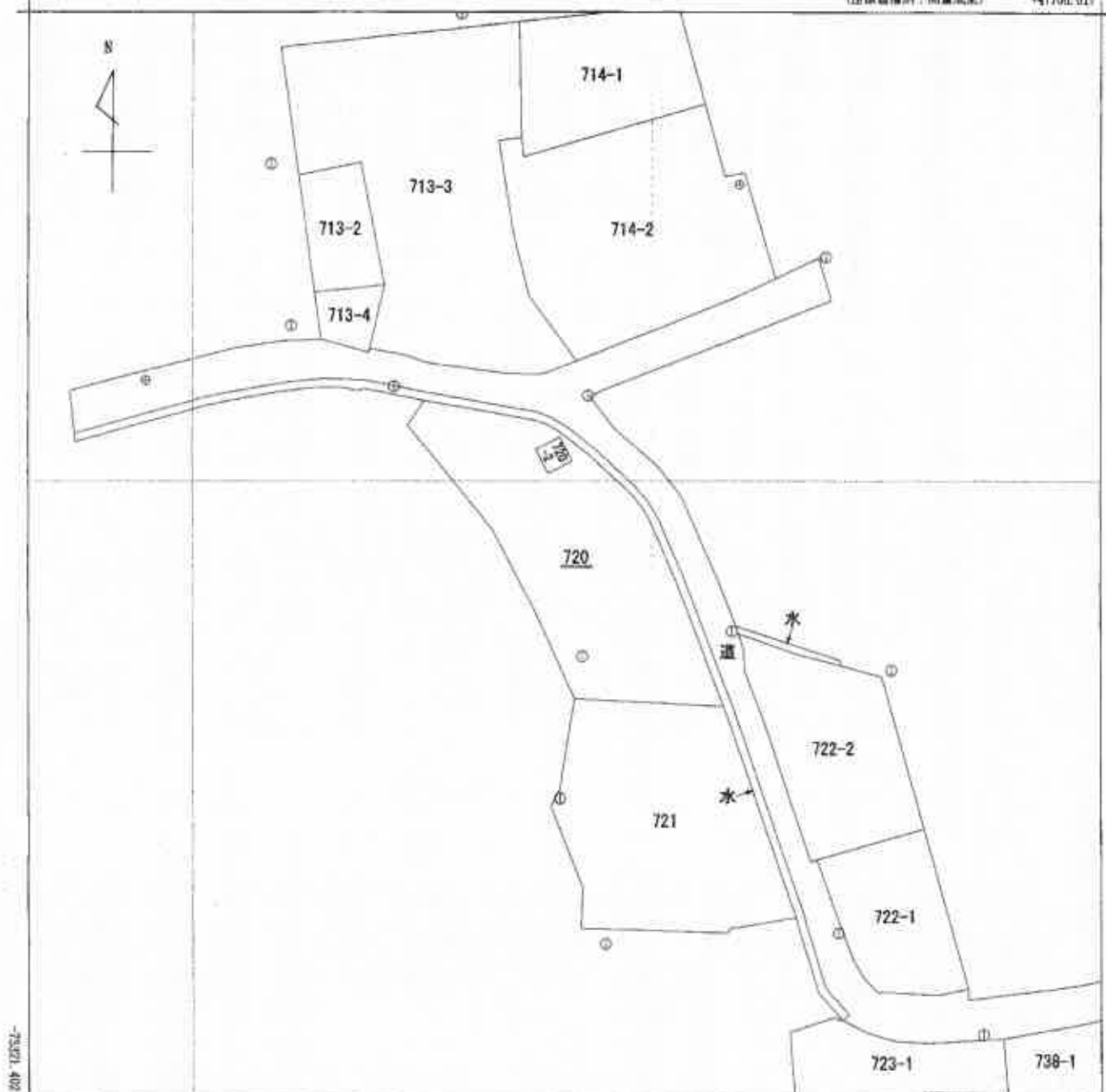
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し

以上



位置図

出雲市管内図 縮尺 1:10,000



+47581.017

(座標値補正：測量成果)



請求 部分	所在	出雲市西神西町字烏目				地番	720番			
出力 方尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	平成18年3月			補付 年月日 (原図)	平成20年5月30日			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(松江地方法務局出張支局管轄)

令和7年2月28日

松江地方法務局

請求番号：12-1

登記官

(1/1)

公図写し 縮尺70%

公用

登記年月日：令和3年7月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(松江地方方法務局出張支局管理)

令和7年2月28日

松江地方方法務局

登記官

請求番号：12-2

地積測量図

地番 720, 720-2

土地の所在 出雲市西神西町字島目

求積表

地番	地界点名	Xn	Yn	(Yn+1 - Yn-1) · Xn
A 720	1M2351	-75240.551	47627.070	1098436.804049
	1PC2350	-75243.442	47625.165	-502699.970420
	1PC2349	-75255.807	47635.090	-1111979.804232
	1PC2348	-75266.094	47639.941	-715244.188282
	1SC2344	-75275.334	47644.583	-1650637.523952
	1PC2343	-75276.253	47661.869	-959471.120738
	1M2360	-75264.011	47657.329	416209.980830
	1M2359	-75261.596	47656.339	267328.940352
	1M2358	-75265.575	47653.777	244204.340875
	1M2357	-75254.137	47653.094	111752.393448
	1M2356	-75251.971	47651.533	117317.822789
	1M2355	-75251.106	47650.733	385360.913826
	1M2354	-75247.021	47646.412	550356.711594
	1M2353	-75244.624	47643.419	266817.436704
	B1	-75244.844	47642.866	-65591.686940
	B4	-75247.646	47641.502	102637.789144
B 720-2	B2	-75246.282	47640.063	-102635.928648
	B1	-75244.844	47642.866	-252521.696464
	1M2353	-75244.624	47643.419	34085.814672
	1M2352	-75243.941	47642.413	139878.486319
	1M2351	-75243.442	47641.560	131224.559360
	1M2350	-75243.060	47640.669	135136.535760
	1M2349	-75242.797	47639.764	102326.796403
			倍面積	-1205.434681
			面積	602.7173405
			地積	602.71 m ²

地番	地界点名	Xn	Yn	(Yn+1 - Yn-1) · Xn
B 720-2	B1	-75244.844	47642.866	319113.353404
	B2	-75246.282	47640.063	102635.928648
	B3	-75249.085	47641.502	-319131.369485
	B4	-75247.646	47644.304	-102637.789144
			倍面積	-19.846577
			面積	9.9238855
			地積	9.92 m ²

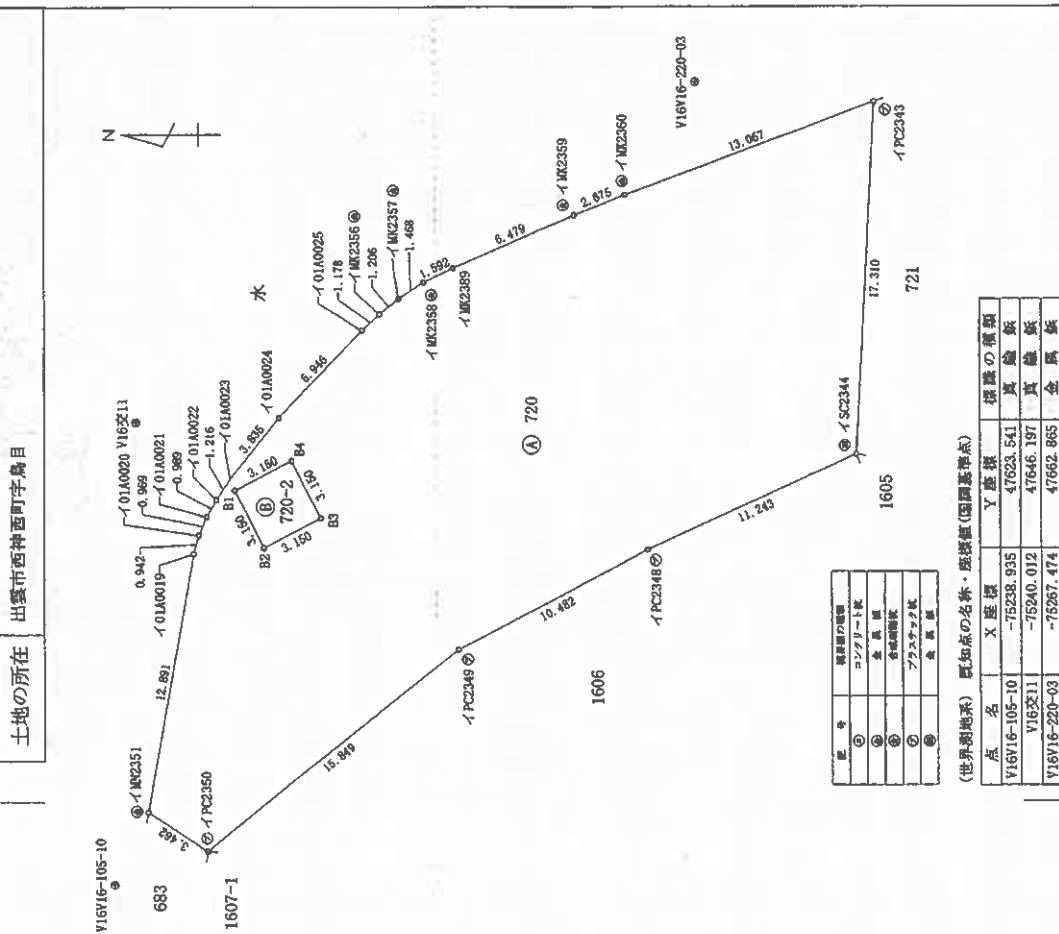
地積計測面積 612.646590 m²

測量年月日	令和3年	5月25日
座標系	国系	

(世界測地系) 既知点の名称・座標値(国調基準点)

点名	X座標	Y座標	座標の種類
V16V16-105-10	-75238.935	47623.541	真値
V16V16-105-11	-75240.012	47646.197	真値
V16V16-220-03	-75267.474	47662.865	真値

記号	測量方法
①	コンクリート杭
②	金釘
③	金釘
④	金釘
⑤	プラスチック杭
⑥	金釘



申請人

(令和3年5月25日作成)

作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

縮尺 70%

登記年月日：平成25年1月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(松江地方事務局出張支局管轄)
令和7年2月28日 松江地方事務局

令和7年2月28日 松江地方法務局

登記會

1 3

圖面階各

面
义
物
建

720番

建築物の所在



求積表

1.00	x	7.60	=	82.5000
4.00	x	0.50	=	2.0000
5.00	x	0.50	=	2.5000
4.50	x	2.00	=	9.0000
				96.0000

床面積 96.00 m²



求積表

3.50	×	1.00	=	3.5000
1.00	×	6.00	=	6.0000
4.00	×	1.00	=	4.0000
				<u>73.5000</u>

床面積 73.50 m²

作者

(平成25年 1月16日作成)

~~50~~

申請人

箱尺 500

請求番号：12-3

縮尺 70%