

本件の売却基準価額について

鳥取地方裁判所

本件の売却基準価額は、補充評価・再評価等を経ることなく、民事執行規則30条の3第1項に基づく裁判官の裁量によって決定されたものです。

したがって、補充評価書や再評価書等、現在の売却基準価額算定の根拠を示す書類は全くありませんが、本ファイルに綴られている期間入札等の公告書(写)の2ページ目に記載された売却基準価額が正当なものですから、入札(又は買受申出。以下、両者をあわせて単に「買受の申出」と言います)にあたりましては、評価書記載の金額を売却基準価額と誤解なさいませんようご注意ください。

なお、後日、売却基準価額を勘違いして高い価額で買受の申出をしたので買受の申出を撤回したいと申し出られても、落札価格を読み違えて高く入札した場合との区別がつきませんから、撤回の申出は決して認められませんので申し添えます。

以上

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 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 5 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 5 日 午後 1 時 10 分 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 鳥取地方裁判所民事部
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 5 月 7 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

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	1, 872, 000 1, 497, 600	一括	374, 400	67, 203	0
1	352, 000				
2	1, 520, 000				

物 件 目 録

1 所 在 東伯郡北栄町下種字西古隈
地 番 4 5 6 番 3
地 目 宅地
地 積 3 6 5. 2 6 平方メートル

所有者 B

2 所 在 東伯郡北栄町下種字西古隈 4 5 6 番地 3
家屋 番号 4 5 6 番 3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3. 2 0 平方メートル
2 階 8 1. 0 8 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年11月27日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 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】

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。

【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】

隣地(地番456番1, 457番7, 456番5, 457番2, 457番4, 457番9)との境界が不明確である。

《 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 東伯郡北栄町下種字西古隈
地 番 4 5 6 番 3
地 目 宅地
地 積 3 6 5 . 2 6 平方メートル

所有者 B

2 所 在 東伯郡北栄町下種字西古隈 4 5 6 番地 3
家屋 番号 4 5 6 番 3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 2 0 平方メートル
2 階 8 1 . 0 8 平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第 25号
令和 6年10月17日受理
令和 6年11月20日提出

現況調査報告書

鳥取地方裁判所

執行官 山 野 剛 司

(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 東伯郡北栄町下種字西古隈
地 番 4 5 6 番 3
地 目 宅地
地 積 3 6 5 . 2 6 平方メートル
所有者 B

2 所 在 東伯郡北栄町下種字西古隈 4 5 6 番地 3
家屋 番号 4 5 6 番 3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 2 0 平方メートル
2 階 8 1 . 0 8 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 (建物所有者) 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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■ A	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成11年12月20日 (物件2建物新築年月日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 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	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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	

(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 (物件2建物所有者, 物件1土地占有者)	1 この建物では私と家族が住んでいます。建物の敷地である土地所有者Bは私の父です。父はこの建物には住んでいません。 2 建物には直ちに修繕しなければならない箇所は特にありません。なお、建物に備え付けの給湯機は壊れており使えません。 3 土地に置いている廃車の軽自動車は、私の物です。また、土地の南側にある鋼製の保管庫も私の物で、お米の保管庫として使っていましたが、錆びてしまっています。 4 土地の北・北東側の範囲は、水路の手前にあるコンクリートブロック塀までです。コンクリートブロック塀はこの土地にあるものです。その他の隣地とは、主にコンクリートブロック塀や擁壁がありますので、境界について問題ごとはありません。

(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

- 1 各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2, 3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物は経年相応による劣化のほか、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。
- 3 本件土地は雑草が生い茂っている状態であり、雑草のつるが建物外壁にかなり付着している。
- 4 本件土地の南側に比較的大きな鋼製の保管庫が置かれている。また、関係人の陳述にあるとおり、土地北側に廃車が1台置かれている。
- 5 本件土地の接面道路は、東・南東側の幅員約3メートル（側溝及び舗装された水路を含む。）の公衆用道路である。
- 6 本件土地の北・北東側に現況では水路が存在するが、公図では水路は記されていない。関係人によれば北・東側にあるコンクリートブロック塀までが本件土地であるとのことである。
- 7 各隣地との境界について、前記のとおり、公図では北・北東側に水路は記されていないが、現況では水路が存在するため、コンクリートブロック塀が設置されているものの、北・北東側隣地（456番1）との境界は不明である。南西側にもコンクリートブロック塀が設置されているものの、隣地457番7及び456番5は狭小の土地であり、コンクリートブロック塀がかかっている可能性があるため、この部分の境界も不明である。北西側隣地のうち、457番2には一部コンクリート擁壁があるが、457番4、457番9との間には境界を示すものがないため、北西側隣地との境界についても不明である。
- 8 本件土地の北西角付近に水溜まりがあり、正確な原因は不明であるが、土地の排水処理が悪い可能性がある。

(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 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年11月 7日(木) 6:35ー 6:39	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 6年11月11日(月) 9:07ー 9:15	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地の登記事項調査
令和 6年11月11日(月) 9:50ー10:49	物件所在地	関係人Aに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成15年6月27日

802671

② 456-3 ② 456-3 平成15年6月27日登記

地積測量図

456-3 東伯郡北栄町 東伯郡北栄町大字下種字西古原

訂正後

地番 (A) 456-3					
[座標法]					
測点	種類	1	2	3	辺長(m)
13	4	-60435.139	-54114.340		
1	4	-60430.111	-54118.087	-7.238	6.271
2	4	-60427.901	-54117.053	-5.573	193360.230369
3	4	-60426.538	-54116.155	-8.387	452806.602885
4	4	-60419.534	-54115.009	-15.619	848469.226111
5	4	-60410.859	-54111.413	-8.725	472122.078425
6	4	-60410.809	-54111.355	5.234	-283218.832070
7	4	-60416.093	-54098.014	14.270	-771978.653780
8	4	-60425.079	-54100.293	12.561	-679553.760373
9	4	-60428.654	-54101.472	6.333	-342624.622176
10	4	-60431.412	-54102.677	12.010	-649773.150770
11	4	-60440.664	-54108.161	10.078	-545302.046558
12	4	-60441.490	-54108.542	-5.525	298948.694550
13	4	-60435.139	-54114.340	-11.319	615767.074860
1	4	-60430.111	-54118.087	合計	730.529179
				1/2	365.2645895
				地積	365.264



456-1

457-2

457-8

境界線の種類	
略称	名称
金	金属プレート
ブ	プラスチック
鐵	鐵界基準杭
木	木杭
鉄	鉄

作製者

(平成15年6月27日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成11年12月21日

802841

各 階 平 面 図

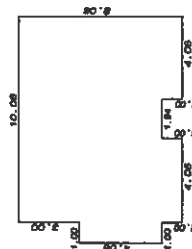
平成11年12月21日登記

建 物 図 面 図

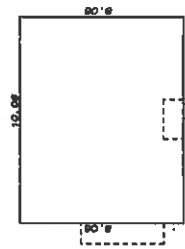
家屋番号 456番3

建物の所在 東伯郡大栄町大字下種字西古隈456番地3

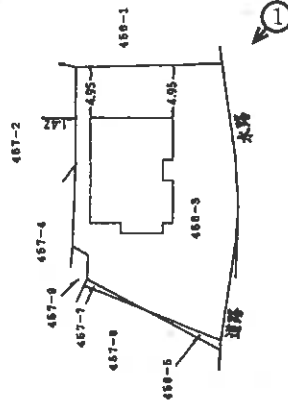
東伯郡北栄町



1 階	面 積 計 算 表
1.00 x 4.06	= 4.0600
4.06 x 8.06	= 32.7236
1.94 x 7.08	= 13.6964
4.06 x 8.06	= 32.7236
床面積	83.2036



2 階	面 積 計 算 表
10.06 x 8.06	= 81.0835
床面積	81.0835



測量器具 鋼巻尺

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

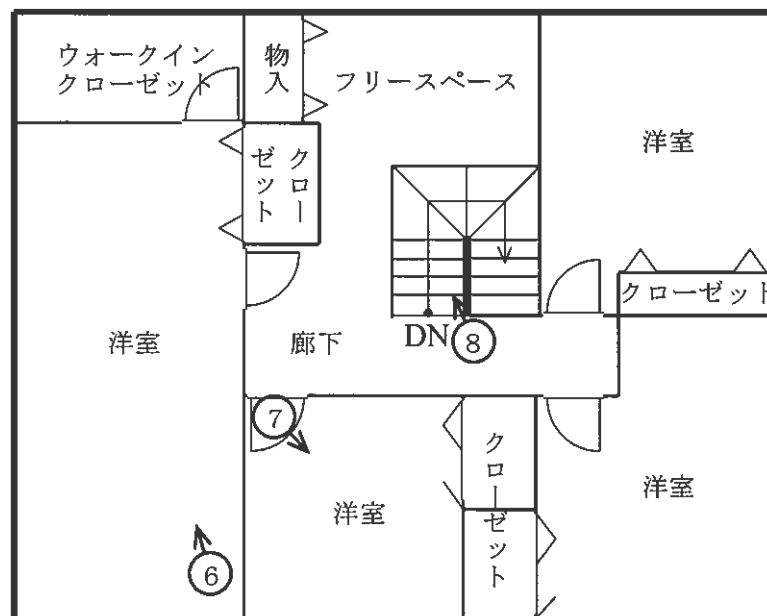
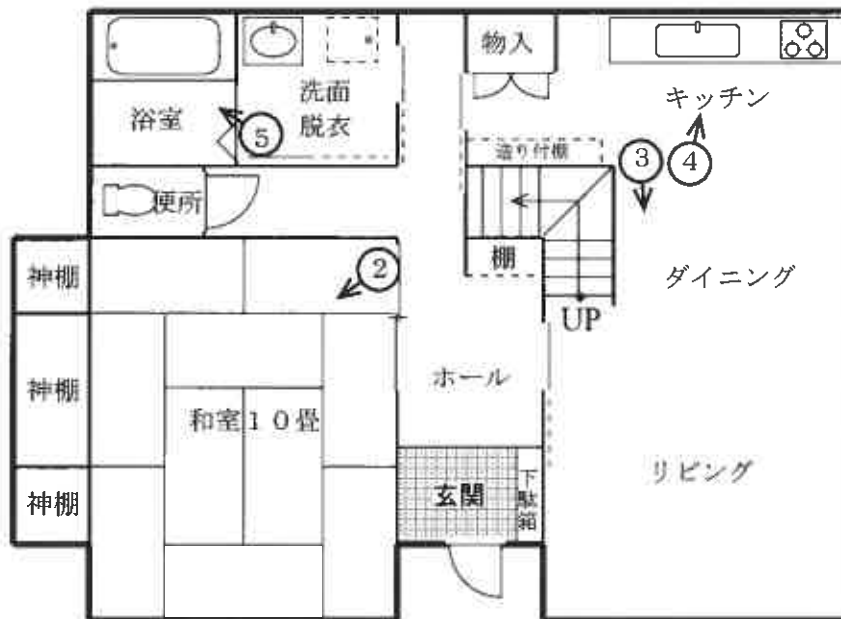
縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会印)

建物間取図



②～⑧写真撮影場所



(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



事件番号

令和6年(ケ)第25号



評 価 書

本評価書は、民事執行法第58条による
不動産の評価の成果を報告するものです。

令和6年（ケ）第25号
令和6年11月11日 現地調査
令和6年11月20日 評価

鳥取地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

第1 評価額

一括価格	
金2,340,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金440,000円
物件番号2 (建物)	金1,900,000円

- ① 一括価格は、上記各物件について、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合計価格である。
- 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 土地の内訳価 土地価格から建物のための土地利用権等価格を控除した価格。
建物の内訳価 建物価格に土地利用権等価格を加算した価格。

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、物件の種類及び品質の不適合について、債務者(売主)に担保責任がないこと)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、調査日以降に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

現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 (土地)	所 在 地 地 地 目 地 積	東伯郡北栄町下種字西古隈 456番3 宅地 365.26㎡	
2 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東伯郡北栄町下種字西古隈456 番地3 456番3 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 83.20㎡ 2階 81.08㎡ 延 164.28㎡	

番号	特 記 事 項
1 2	物件1の土地は物件2の建物の敷地の用に供されている。 各物件の占有関係、物件1の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件2の建物の現況、間取り等は、現況調査報告書の執行官の意見及び建物間取図のとおりである。

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 物件番号 1

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 由良 駅 南西 方 約 5.5 km 亀谷入口 バス停 南西 方 約 2 km
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅が混在する古くからの集落
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 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : ー 建 ペ い 率 : ー 容 積 率 : ー 防 火 規 制 : ー その他の規制 : 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 365.26㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 27.5m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 16m 形 状 : ほぼ台形
接 面 道 路 の 状 況	南東側, 幅員 3m 道路, 舗装有, 道路と等高。 ※1: 接面道路から建物敷地部分に向かってスロープになっており、建物敷地部分は0.5m程度高くなっている。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 後記対象建物が存する。 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 有 (ただし、下水道には接続せず浄化槽を使用。) (注) 供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該当施設の施設管が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	特になし

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 2

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建築時(登記簿記載) : 平成11年12月 経過年数 : 約 25 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 2 階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 浄化槽 その他 : ー ※1 : 天井 : 敷目張り天井、クロス貼り等 内壁 : ジュラク壁、クロス貼り等 床 : タタミ、フローリング等
床 面 積 (現 況)	1階 83.20㎡ 2階 81.08㎡ 延 164.28㎡
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」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として使用しており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

1-1. 土地 物件番号 1

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 *a	個別格差 *b	地 積	建付減価 補正 *c	建付地価格 ① (万円未満四捨五入)
1	4,400円/㎡	× 0.98	× 365.26㎡	× 0.70	= 1,100,000円

*a 標準画地価格

地価公示標準地等の価格を規準とした価格を参考とし、周辺地域の取引事例を検討のうえ標準画地価格を査定した。

<地価調査基準地価格からの規準>

番 号	地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
北栄(県)-6	5,350円/㎡	$\times \frac{99.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{120}$	= 4,400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

◇標準化補正: 必要なし

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ格差率を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
街路(系統及び連続性)	0.98
相 乗 積	0.98

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

1-2. 建物 物件番号 2

物件 番号	再調達原価 * d	現況延床面積	現価率 * e	建物価格 ② (万円未満四捨五入)
2	250,000円/㎡	× 164.28㎡	× 0.087	= 3,570,000円

* d 再調達原価 : 建物建築費の推移動向等を考慮した、目的建物を再建築する場合の標準的な建築費。

* e 現価率 : 建築時から価格時点までの減価の程度を考慮し、耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して現価率を査定した。

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	手 法	耐用年数に 基づく方法に よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
2	25年	7.0年	0.05	定率法	0.09649	× 0.90	= 0.087

※ 1 : 観察減価については、物理的減価(維持管理状態の不良による仕上、設備等の劣化)に留意した。

2. 評価額の決定

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決定した。

2-1. 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1-1.①)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 ③ (万円未満四捨五入)
1	1,100,000円	× 0.20	使用借権	= 220,000円

2-2. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1-1.①)(1-2.②)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2-1.③)	占有減 価修正 * f	市場性 修 正 * g	競売市 場修正 * h	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	(1,100,000円	－ 220,000円)		× 1.00	× 0.5	= 440,000円
2 (建物)	(3,570,000円	＋ 220,000円)				× 1.00
一括価格（上記合計）						= 2,340,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし

* g 市場性修正 : 必要なし

* h 競売市場修正 : 2 ページ記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ査定した。

第 6 参考価格資料

* 地価調査基準地

番 号 : 北栄(県)-6
所 在 : 北栄町下種字天神前577番2
位 置 : 由良駅南西4.5 k m
価 格 : 5,350円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 618㎡
接 面 街 路 : 南東側11m 県道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 都市計画区域外
建ペイ率 —
容 積 率 —
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い県道沿いの古くからの住宅地域

(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当た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額であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

第 7 附属資料

位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

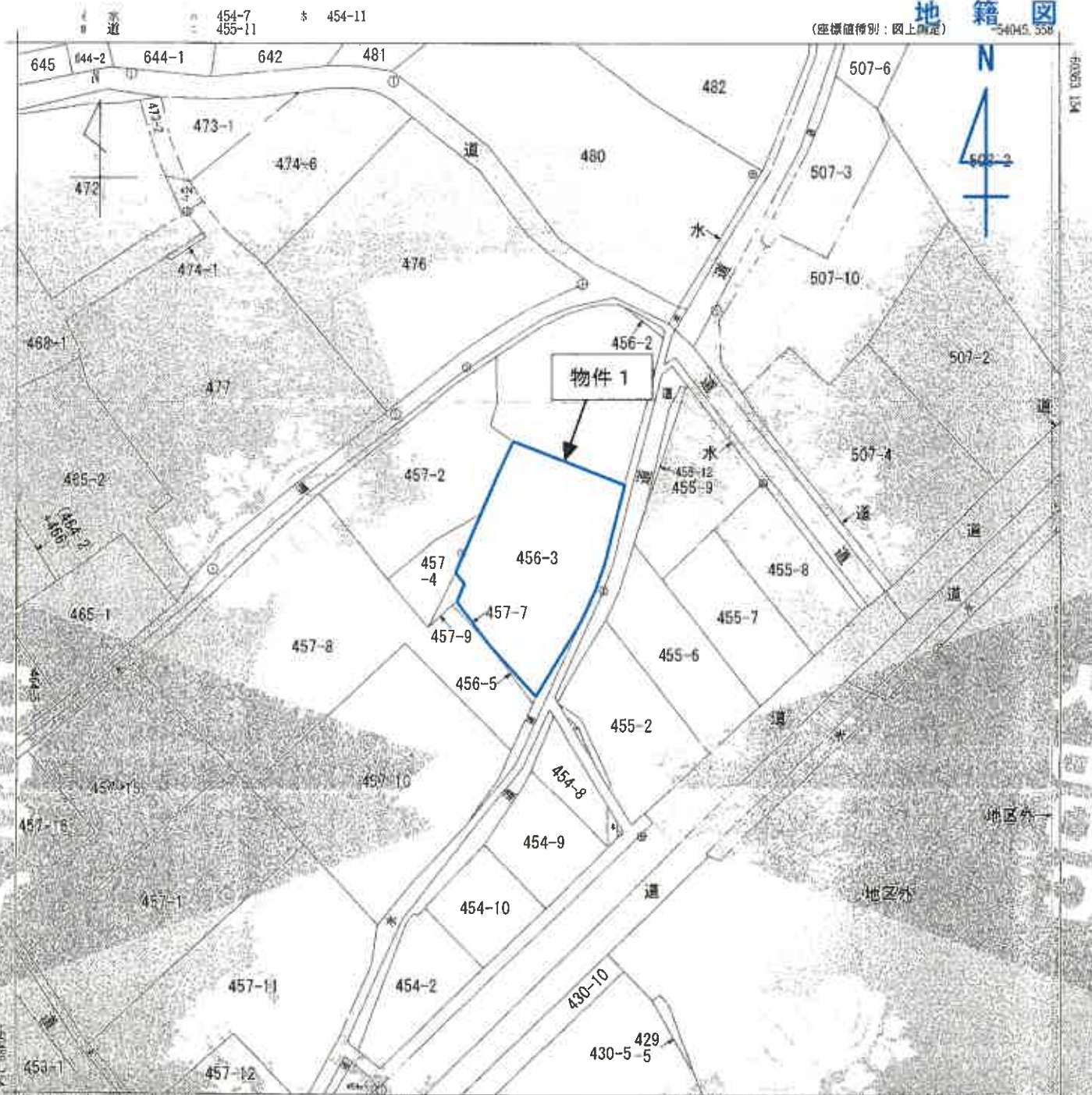
地籍図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

建物図面・各階平面図(法務局備付)



(北栄町役場「北栄町全図」)



部 分	商 業	東 部 郡 北 東 町 種 子 西 南 限	地 番	456番3
縮 尺	1/500	精 度 区 分	第 二 種	地 籍 法 第 1 7 条 第 1 項
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原 効)	平成3年8月20日	補 正 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。

令和6年8月20日
鳥取地方方法務局倉吉支局
登記官

地積測量図

125456-3 456-3 平成15年6月27日登記

802671

456-3

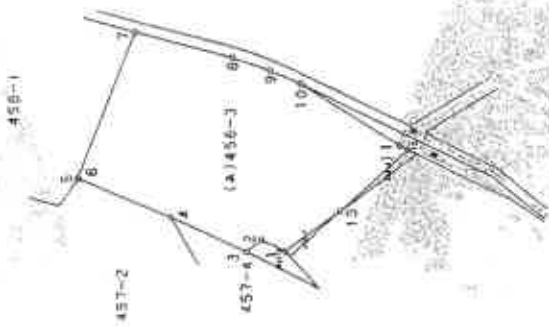
地番

土地の所在 東伯郡北栄町

訂正後

物件1

点番	座標	1	2	3	2-3	面積
1	X	50435.138	54114.340			5.44
2	X	50435.123	54114.087	-7.258	35130.57195	5.44
3	X	50435.123	54117.053	-2.977	19330.20018	7.40
4	X	50435.533	54114.135	-8.347	45201.60785	5.51
5	X	50435.534	54115.099	-15.019	84848.27691	5.51
6	X	50435.053	54117.413	-8.128	47212.87845	5.39
7	X	50435.053	54117.425	5.234	-28321.83206	0.374
8	X	50435.053	54000.014	14.270	-71187.65910	0.449
9	X	50425.073	54100.293	32.541	-17955.78023	9.270
10	X	50425.054	54101.412	5.273	-34204.83216	3.764
11	X	50431.412	54102.877	32.010	-64973.15070	1.010
12	X	50440.654	54100.161	10.070	-54537.04858	10.755
13	X	50441.490	54100.542	-5.525	28894.85450	11.910
14	X	50435.120	54114.340	-11.318	55151.07480	8.600
15	X	50430.111	54118.087	合計	730.528170	
				1/2	365.264085	
				面積	765.264	



境界上の地籍	地番	面積
1	456-3	765.264
2	456-3	765.264
3	456-3	765.264
4	456-3	765.264
5	456-3	765.264
6	456-3	765.264
7	456-3	765.264
8	456-3	765.264
9	456-3	765.264
10	456-3	765.264
11	456-3	765.264
12	456-3	765.264
13	456-3	765.264
14	456-3	765.264
15	456-3	765.264

縮尺 1/500

申請人

平成15年6月27日登記

作業者

(縮小実施)

802841

各階平面図

平成11年12月21日登記

家屋番号 456番3

建物平面図

建築物の所在 東京都大塚町大字下藤字西吉第456番地3

東伯郡北栄町

物件2



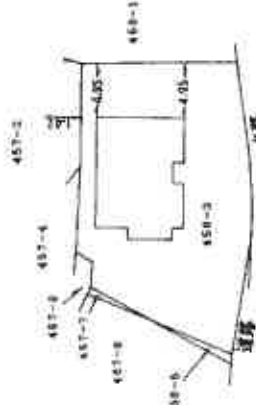
1 階 面積計算表

1.00 x 4.06 =	4.0600
4.06 x 9.06 =	36.7736
5.94 x 7.06 =	41.8964
4.06 x 5.06 =	20.5436
床面積	103.2736



2 階 面積計算表

10.06 x 8.06 =	81.0836
床面積	81.0836



測量器具 鋼巻尺

作成者 北栄町建設課

縮尺 1/250

申請人

持分5分の3

持分5分の2

500

(縮小実施)

参 考 事 項

■供給処理施設について

上水道、下水道(農業集落排水等を含む)、ガス配管については、目的土地を建物の敷地として利用する場合に必要な設備であり、当該土地上にどのような建物を建築するかによってその引込管の口径、口数も異なるが、地域によっては、管理者が敷地内への引込の情報は個人情報であるという立場で公開しない場合もある。また、管理者が保有する引込情報が必ずしも正確ではないこともあり、敷地内への引込の情報を管理者から得て確認ができ、敷地内への水道メーターの設置、汚水枡の設置、ガスメーターの設置がそれぞれなされていても、既設の敷地内配管が直ちに利用可能な状態であるかどうかは専門業者でなければ確認は不可能であることに注意を要する。

前面道路に配管がある場合に通常必要となる引込費用は、この種の経費の中で最低限の経費であり、買受人が土地あるいは建物を購入した場合に通常必要となる費用と考えられることから、目的物件の評価額にそもそも影響を与えるものではないと言え、土地の評価額から明示的に控除すべき費用ではないと考えられる。

■建物の付帯設備

建物に付属する各種住宅設備については、例えば、電気、給湯器、浄化槽等建物内の各種設備が稼働可能な状態にあるかどうかまでを評価人が調べることは困難であり、また、電気が止められている場合には電気設備をチェックすることは不可能であるため、当該設備等が稼働可能な状態であるかどうかを保証できない。

■地価公示標準地等からの規準

標準画地価格を評定する際は、国が公示する地価公示標準地の公示価格あるいは鳥取県が告示する地価調査基準地の標準価格を規準とする。ただし、規準できない場合もある。

■標準画地価格

目的土地が属する地域の標準的な画地の価格。

■目的土地の個別格差

目的土地の個別的要因(街路、交通接近、環境、画地、行政的、その他)が、標準的な画地の個別的要因と異なる場合の格差。

■建付減価補正

目的土地上の建物が一般的あるいは合理的な利用状況でない場合等に、その敷地が更地と比較して市場性が劣る場合の補正。

■占有減価修正

目的物件に占有者がいるため目的物件の需要が減退し、売却が困難になる場合に行う修正。

■市場性修正

目的物件の価格査定に当たり、個別的な要因を考慮してもなお目的物件の需要が限定されるなど、売却が困難な場合に行う修正。

■競売市場修正

競売という特殊な市場において、買受人が負担することとなるリスクを考慮した修正。