令和　６年（ケ）第　　１９号

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, 170, 000 936, 000	一括	234, 000	11, 502	0
1	360, 000				
2	810, 000				
備考					

令和　6年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　鳥取市鹿野町今市字大谷

　　地　　番　　1127番43

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　341．32平方メートル

　　共有者　B　持分8分の3
　　共有者　A　持分8分の5

2　所　　在　　鳥取市鹿野町今市字大谷

　　地　　番　　1127番44

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　757平方メートル

　　共有者　B　持分8分の3
　　共有者　A　持分8分の5

令和　６年（ケ）第　　１９号

物　件　明　細　書

令和　７年　４月　３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

【物件番号１，２】

本件土地につき，売却対象外の下記未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

主である建物

種　類　居宅

構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床面積　１階　約５６平方メートル

２階　約３１平方メートル

附属建物

種　類　物置

構　造　コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積　約３平方メートル

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。

【物件番号１，２】

下記売却対象外未登記建物が本件土地上に存在する。

記

主である建物

種　類　居宅

構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床面積　１階　約５６平方メートル

２階　約３１平方メートル

附属建物

種　類　物置

構　造　コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積　約３平方メートル

５　その他買受けの参考となる事項

【物件番号２】

隣地（地番１１２７番４２，地番１１２７番４６）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。

令和　６年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　鳥取市鹿野町今市字大谷

　　地　　番　　１１２７番４３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４１．３２平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分８分の３
　　共有者　Ａ　持分８分の５

２　所　　在　　鳥取市鹿野町今市字大谷

　　地　　番　　１１２７番４４

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　７５７平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分８分の３
　　共有者　Ａ　持分８分の５

令和　６年(ケ)第　　１９号
令和　７年　２月１４日受理
令和　７年　３月１７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

令和　６年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　鳥取市鹿野町今市字大谷

　　地　　番　　１１２７番４３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４１．３２平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分８分の３
　　共有者　Ａ　持分８分の５

２　所　　在　　鳥取市鹿野町今市字大谷

　　地　　番　　１１２７番４４

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　７５７平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分８分の３
　　共有者　Ａ　持分８分の５

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、２
現況地目	■宅地　（物件１　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　■山林　　（物件２　）　□ □
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（共有者）　　□その他の者 ■上記の者が物件１土地上に，下記目的外建物の主である建物を所有し，占有している ■上記の者が物件１、２土地上に，下記目的外建物の附属建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している □上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」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　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　年　　月　　日
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）
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

（目的外建物用（単独））

目的外建物の概況（物件１、２　関係）	
所在	鳥取市鹿野町今市字大谷１１２７番地４３、１１２７番地４４
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	■居宅（主である建物につき）　■物置（附属建物につき）
構造	■木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建（主である建物につき） ■コンクリートブロック造陸屋根平家建（附属建物につき）
床面積（概略）	（主である建物） １階　約５６平方メートル ２階　約３１平方メートル （附属建物） 約３平方メートル
所有者	■A、B土地所有者（共有者）　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■昭和５１年ころ □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（　C　　）　□不明
その他の事項	

（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 （各土地共有者、 目的外建物共有者 ）	私は物件１、２土地の共有者です。これらの土地は祖父母や父から相続したものです。土地に建っている別荘（目的外建物）は、祖父のCが建てたもので、これについても私が共有者として相続したことになっています。これら土地と別荘の固定資産税の納付義務者は代表で私になっています。なお、別荘は私とBが共有しているものと思われますが、それぞれの持分は分かりません。 この別荘には長年赴いたことはありません。土地建物は誰も使用していないと思います。
■ B （各土地共有者、 目的外建物共有者 ）	私は物件１、２土地が本競売事件になるまで土地を所有していた認識はありませんでした。ただし、これらの土地に私が祖父や父から相続した旨の登記があるのであれば、私が所有していることになるのでしょう。ただし、土地に建っている別荘については、私は所有している認識は全くありません。 この別荘には子供のころに行った記憶はありますが、それ以降全く赴いたことはありませんので、現状がどのようになっているのか分かりません。

（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。
　なお、目的外建物の主である建物は宅地である物件１土地に建つものであり、目的外建物の附属建物は物件１土地と山林である物件２土地に建っているものと思われる。これにつき、物件２土地に附属建物が建っているものの、山林の広さ（地積）に比して附属建物の床面積は小さく、また附属建物の種類及び物件２土地の状況から、建物が建っているものの物件２土地の地目は公簿のとおり山林である。

2　物件１土地は目的外建物の敷地として利用されている。物件２土地は前記のとおり、附属建物が一部建っているものの山林であり、傾斜があって樹木が生い茂っている状態である。

3　目的外建物の所有者について、Ａについてはその所有を認めているものの、Ｂは所有している認識はないとのことであった。ただし、鳥取市役所固定資産税課から取得した固定資産評価証明書によれば「Ａ他１名（共有構成員：Ｂ）」と記されていることから、Ａ及びＢが目的外建物を共有しているものと認めた。なお、それらの共有持分割合は不明である。

4　物件１土地の接面道路は北西側の幅員約５．５メートルの市道（１１２７番１）である。なお、物件２土地の南東側に公図では道が記されており、現況でも道のようなものを確認したが、物件２土地は傾斜のある山林であることから、一般的には物件２土地から出入りできる道ではない。

5　物件１土地と北西側隣地（１１２７番４５）及び南西側隣地（１１２７番４１）との間には、石垣の擁壁があって高低差があるため、この部分の境界は概ね明瞭である。物件１土地と物件２土地及び物件２土地と各隣地との間には境界を示すものがないため、その他の部分の境界は不明である。

（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 7年 2月26日(水) 7：00－ 7：06	物件所在地	土地の範囲、境界調査 写真撮影
令和 7年 2月28日(金) 12：32－12：43	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 2月28日(金) 17：00	執行官室	土地共有者へ占有関係等についての照会書送付
令和 7年 3月 5日(水) 12：32－12：46	執行官室	Bに目的外建物の所有者等について電話聴取
令和 7年 3月 7日(金) 11：50－12：00	執行官室	Aに目的外建物の所有者、土地の占有関係等について電話聴取
令和 7年 3月14日(金) 12：50－14：05	物件所在地	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　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

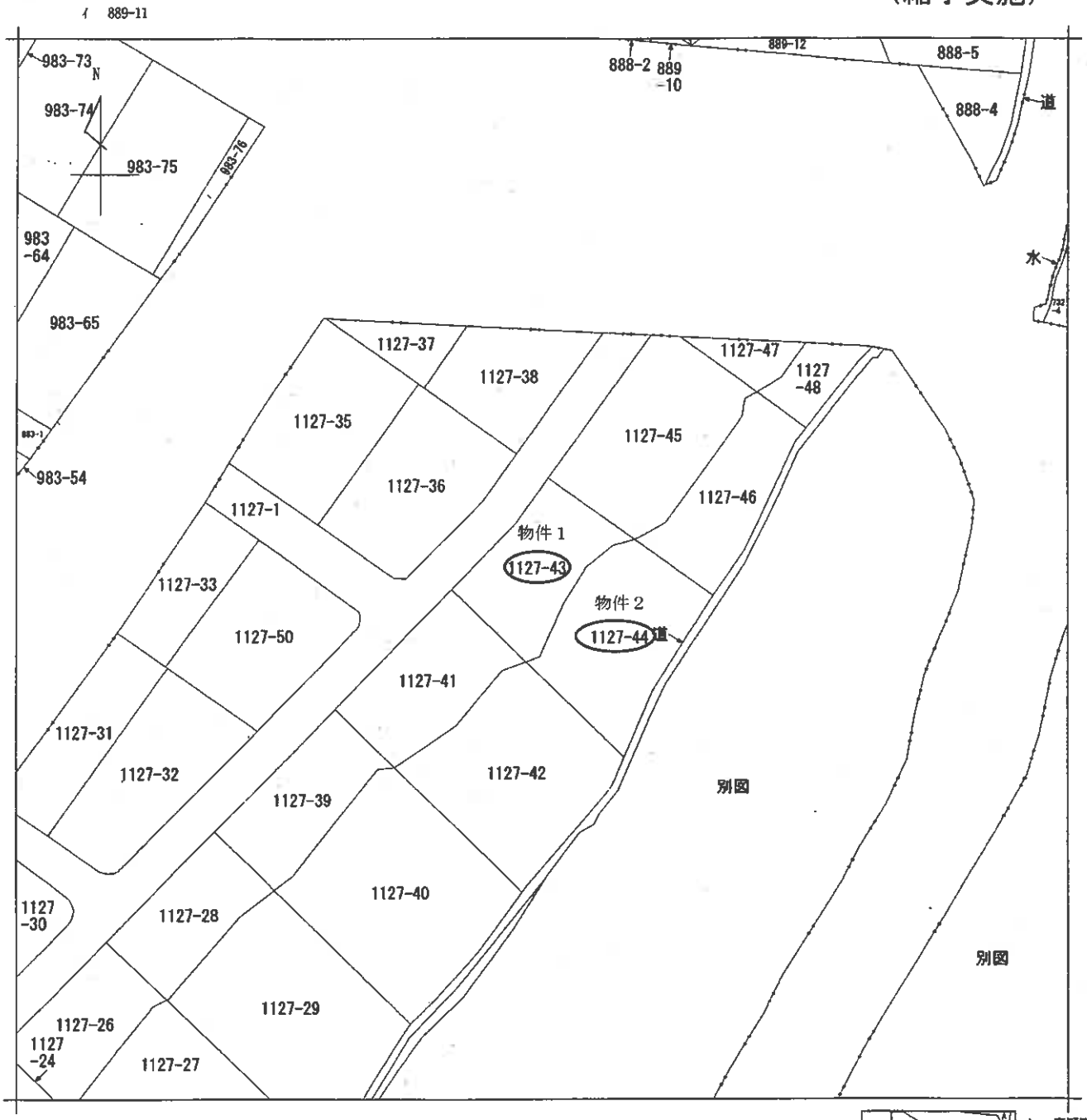
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（公図の写し）

（縮小実施）



請求部分	所在	鳥取市鹿野町今市字大谷				地番	1127番43		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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			備付年月日（原図）			補記事項			

請求番号：6-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和48年3月19日

401536

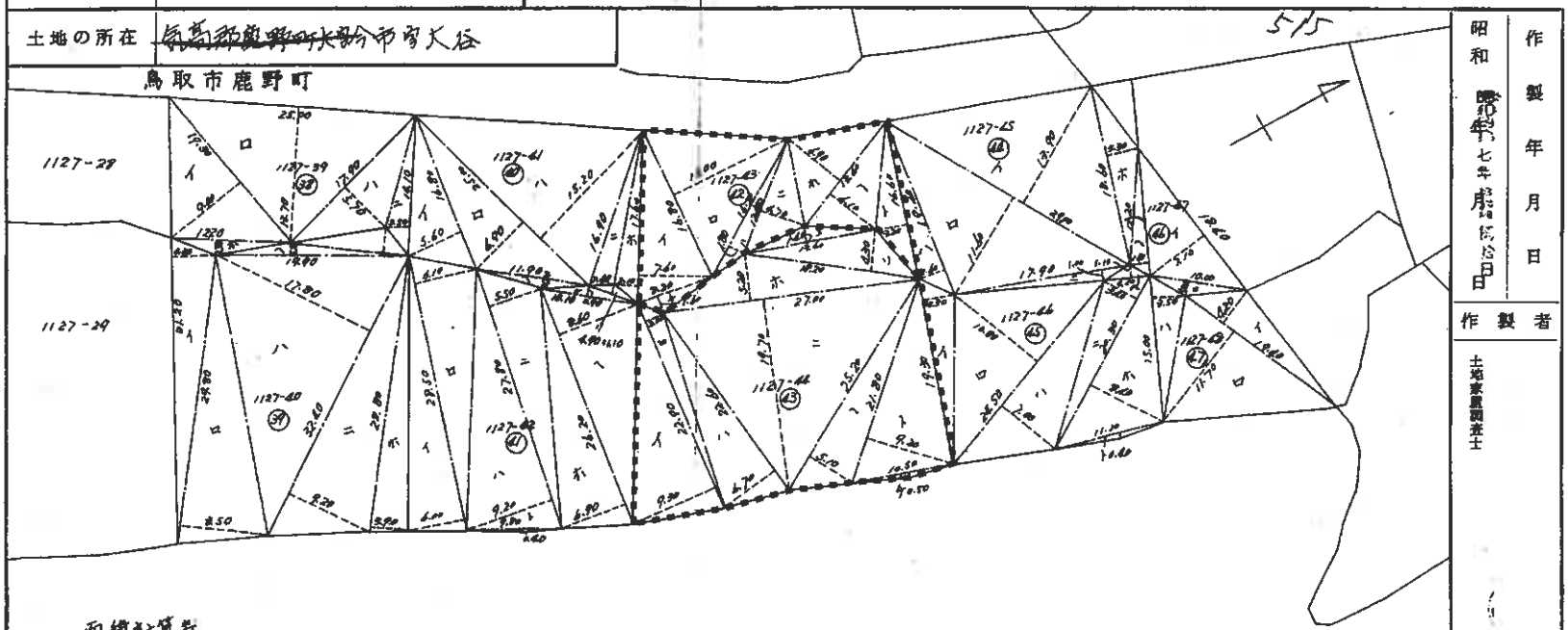
昭和48年3月19日登記　1147-1, 1147-3～1147-48　1127-37～48

(マ)1127-1

地番	1127-39 1127-40 1127-41 1127-42 1127-43 1127-44 1127-45 1127-46 1127-47 1127-49
土地の所在	~~鳥取市鹿野町大字~~鳥取市鹿野町大字大谷

地積測量図

5/5



作製年月日　昭和48年7月16日

作製者　土地家屋調査士

申請人

面積計算表

辺	高さ	倍面積	地積
㊴ 1127-39			
イ	19.30	9.00	173.70
ロ	25.00	13.70	342.50
ハ	17.90	5.70	102.03
ニ	14.10	2.50	35.25
ホ	12.30	1.50	18.30
計			671.78
			335.89
㊲ 1127-40			
イ	31.20	4.30	134.16
ロ	29.80	8.50	253.30
ハ	32.40	17.80	576.72
ニ	32.40	9.20	298.08
ホ	28.80	3.90	112.32
ヘ	19.90	1.20	23.88
計			1,398.46
			699.23

辺	高さ	倍面積	地積
㊵ 1127-41			
イ	16.80	5.60	94.08
ロ	25.00	6.90	172.50
ハ	25.00	15.20	380.00
ニ	16.90	2.40	40.56
ホ	17.60	2.10	36.96
ヘ	11.90	0.80	9.52
計			733.62
			366.81
㊶ 1127-42			
イ	28.50	6.00	171.00
ロ	28.50	6.10	173.85
ハ	27.80	9.20	255.76
ニ	27.80	5.50	152.90
ホ	26.20	6.90	180.78
ヘ	26.20	8.60	225.32

辺	高さ	倍面積	地積
ト	9.20	0.40	3.92
チ	18.10	0.90	9.09
リ	6.90	1.10	5.39
計			1178.01
			589.005
㊷ 1127-43			
イ	17.60	7.60	133.76
ロ	16.80	13.00	218.40
ハ	16.20	1.80	29.16
ニ	12.60	6.70	58.28
ホ	13.60	6.90	93.84
ヘ	12.60	6.10	82.96
ト	16.60	3.20	53.12
チ	8.20	1.60	13.12
計			682.64
			341.32

辺	高さ	倍面積	地積
㊸ 1127-44			
イ	22.90	9.30	212.97
ロ	22.90	2.00	45.80
ハ	22.60	6.70	151.42
ニ	27.00	19.70	531.90
ホ	27.00	5.20	140.40
ヘ	25.20	5.10	128.52
ト	21.80	9.20	200.56
チ	10.50	0.50	5.25
リ	18.20	4.99	78.26
ヌ	13.60	1.40	19.04
計			1,514.12
			757.060
㊹ 1127-45			
イ	29.00	13.90	403.10
ロ	29.00	11.60	336.40
ハ	19.20	2.60	49.92
ニ	17.90	1.00	17.90
ホ	18.40	3.30	61.38
ヘ	13.20	1.90	25.08
計			893.78
			446.89
㊺ 1127-46			
イ	19.90	3.30	63.69
ロ	26.50	10.80	264.60
ハ	24.50	7.00	171.50
ニ	20.80	3.40	69.02
ホ	20.80	2.60	170.52
ヘ	4.20	1.10	4.62
ト	11.20	0.80	4.48
計			748.43
			374.215

辺	高さ	倍面積	地積
㊻ 1127-47			
イ	18.40	7.10	130.64
ロ	10.00	1.80	15.00
計			145.64
			72.820
㊼ 1127-48			
イ	19.40	4.20	81.48
ロ	19.80	11.70	226.98
ハ	15.00	3.50	52.50
計			360.96
			180.48

トランシット スチールテープ
平板 アリダード ナイロンテープ

縮尺　1/500

（鳥取県土地家屋調査士会用紙）

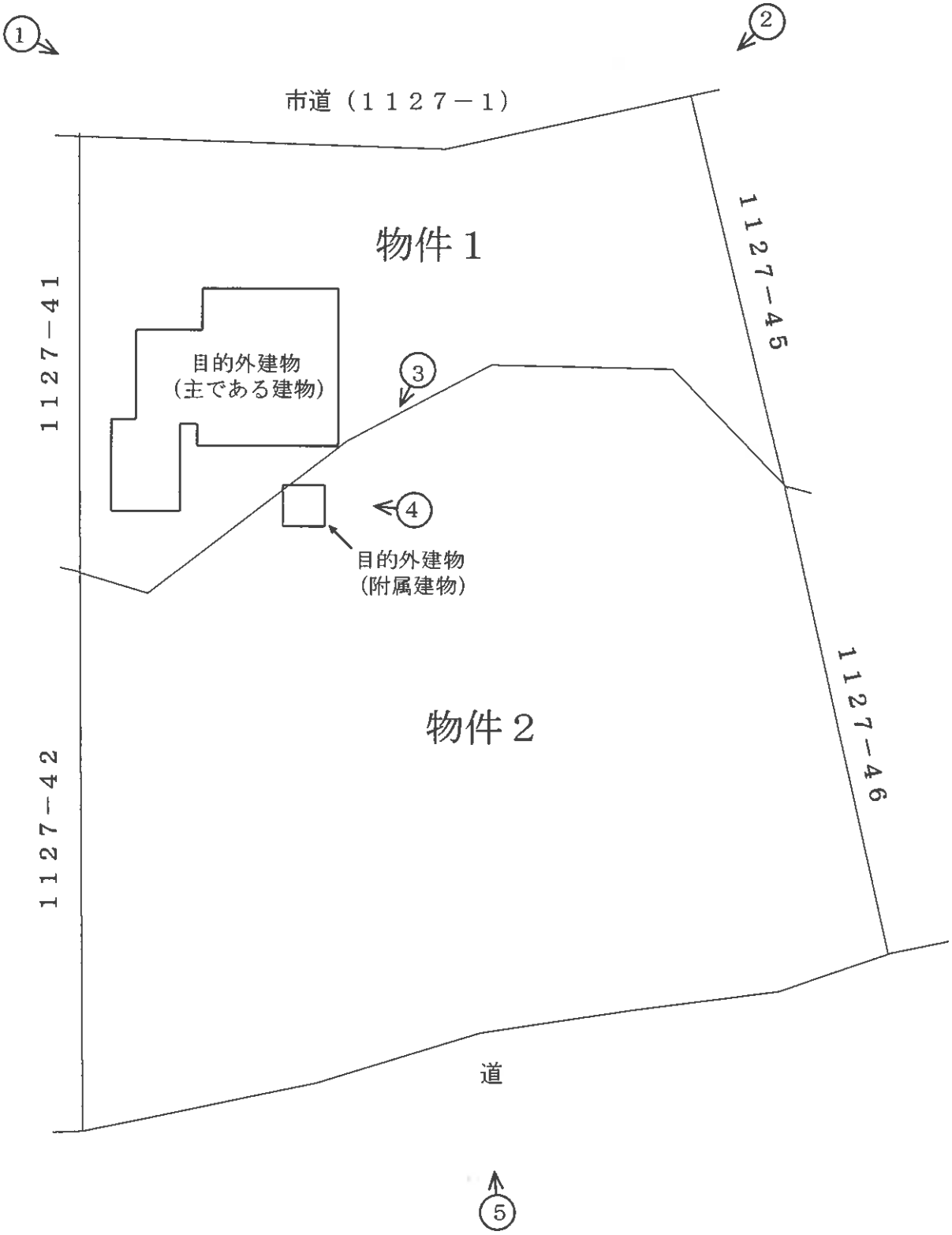
（5 枚目）

（縮小実施）

請求番号・6-2　(5/5)

土地建物位置関係図

①～⑤写真撮影場所



①

②

③

④

目的外建物の附属建物（物置）

⑤

事件番号　　令和6年(ケ)第19号

副

評　価　書

土地建物用評価書式

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 19 号
令和7年3月14日　現 地 調 査
令和7年3月28日　評　　価

鳥取地方裁判所 御中

評　価　書

評価人（ 不動産鑑定士 ）
成 瀬　智 也

第１　評価額

一　括　価　格	
金1,170,000円	
内　訳　価　格	
物件番号１（土地）	金360,000円
物件番号２（土地）	金810,000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 土地の内訳価格：　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。
建物の内訳価格：　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。従って、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）に担保責任はないこと)等の特殊性を反映させた価格である。

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 地番 地目 地積	鳥取市鹿野町今市字大谷 1127番43 宅地 341.32㎡	
2 (土地)	所在 地番 地目 地積	鳥取市鹿野町今市字大谷 1127番44 山林 757.00㎡	
目的外 (主である建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		鳥取市鹿野町今市字大谷1127番地43、44 未登記 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 １階　約56㎡ ２階　約31㎡ 延　約87㎡
目的外 (附属建物)	符号 種類 構造 床面積		附属建物１ 物置 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 約3㎡

物件番号	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　　物件番号　　１、２

位置・交通 （およその道路距離）	ＪＲ山陰本線　　浜村　　駅　南　方約　　5.7 km 越路ヶ丘　　バス停　南西　方約　　350 m
付近の状況	鳥取市郊外の戸建住宅地域
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　：　非線引都市計画区域 用途地域　：　指定無 建蔽率　：　70% 容積率　：　400% 防火規制　：　無 その他の規制　：　土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域 特定盛土等規制区域
画地条件 （間口＝接道長さ） （奥行＝最大奥行）	地積　：　1,098.32㎡　　接道状況：　中間画地 間口　：　約 25m　　その他　：　傾斜地 奥行　：　約 36m 形状　：　ほぼ長方形
接面道路の状況	北西 側，幅員　5.5m　市道　，　舗装有，等高～約1.7m高い
土地の利用状況等	現　　状　：　後記目的外建物が存する。 目的外建物　：　有
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：有 （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	・物件２の南東側には公図上道の記載があり、現況も未舗装の道のようなものを確認したが、一般的に出入りできる道ではない。 ・物件１は概ね平坦となっているが、物件２は林地で傾斜地（斜度30～40度）となっており、鳥取県建築基準法施行条例第4条に規定するがけに該当する可能性がある。 ・物件２の山林は地域森林計画対象民有林に該当する。

2．建物の概況及び利用状況　　物件番号　　目的外

区　　分	主である建物
建築時期及び残存耐用年数	建築時　（　　）　：昭和51年頃 経過年数　　：約　49　年 経済的残存耐用年数　　：約　0　年
仕　　様	構　造：　木造２階建 屋　根：　亜鉛メッキ鋼板葺 設　備：　不詳 その他：　不詳
床面積（現況）	１階　　約56㎡ ２階　　約31㎡ 延　　約87㎡
現況用途等	現況用途：　居宅 間取り：　不詳
品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空家
特記事項	・内部に立ち入っておらず推測を含む。

区　　分	附属建物
建築時期及び残存耐用年数	建築時(　　)　：昭和51年頃 増改築時期　　：不明 経過年数　　：約　49　年 経済的残存耐用年数　　：約　0　年
仕　　様	構　造：　　コンクリートブロック造平家建 屋　根：　　コンクリート陸屋根
床面積(現況)	約3㎡
現況用途等	現況用途：　　物置
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	未利用
特記事項	・内部に立ち入っておらず推測を含む。

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、２

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	10,500円/㎡	× 0.45	× 341.32㎡	× 0.90	≒ 1,450,000円
2			× 757.00㎡		≒ 3,220,000円
計			1,098.32㎡	―	4,670,000円

＊a 標準画地価格

＜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
鳥取(県)－29	9,500円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{90}$	≒ 10,500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
◇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、行政的条件等を考慮のうえ、格差率を査定。

＊b 個別格差

要　因	率
土砂災害の危険性	0.90
林地（傾斜地）を含む	0.50
相 乗 積	0.45

＊c 建付減価補正　：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

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	1,450,000円	× 0.50	法定地上権	≒ 730,000円
2	3,220,000円			≒ 1,610,000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)	(1,450,000円	－ 730,000円)		× 1.00	× 0.5	≒ 360,000円
2 (土地)	(3,220,000円	－ 1,610,000円)				≒ 810,000円
一括価格（上記合計）						＝ 1,170,000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：鳥取（県）-29
所　　在：鳥取市鹿野町今市字村東側上758番外
位　　置：浜村駅南方5.0Km
価　　格：9,500円/㎡
価格時点：令和6年7月1日
地　　積：754㎡
接面街路：南西側4m市道
供給処理施設：水道・下水
用途地域：非線引都市計画区域
　　建蔽率　　70%
　　容積率　　400%
地域の概要：農家住宅が多い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。

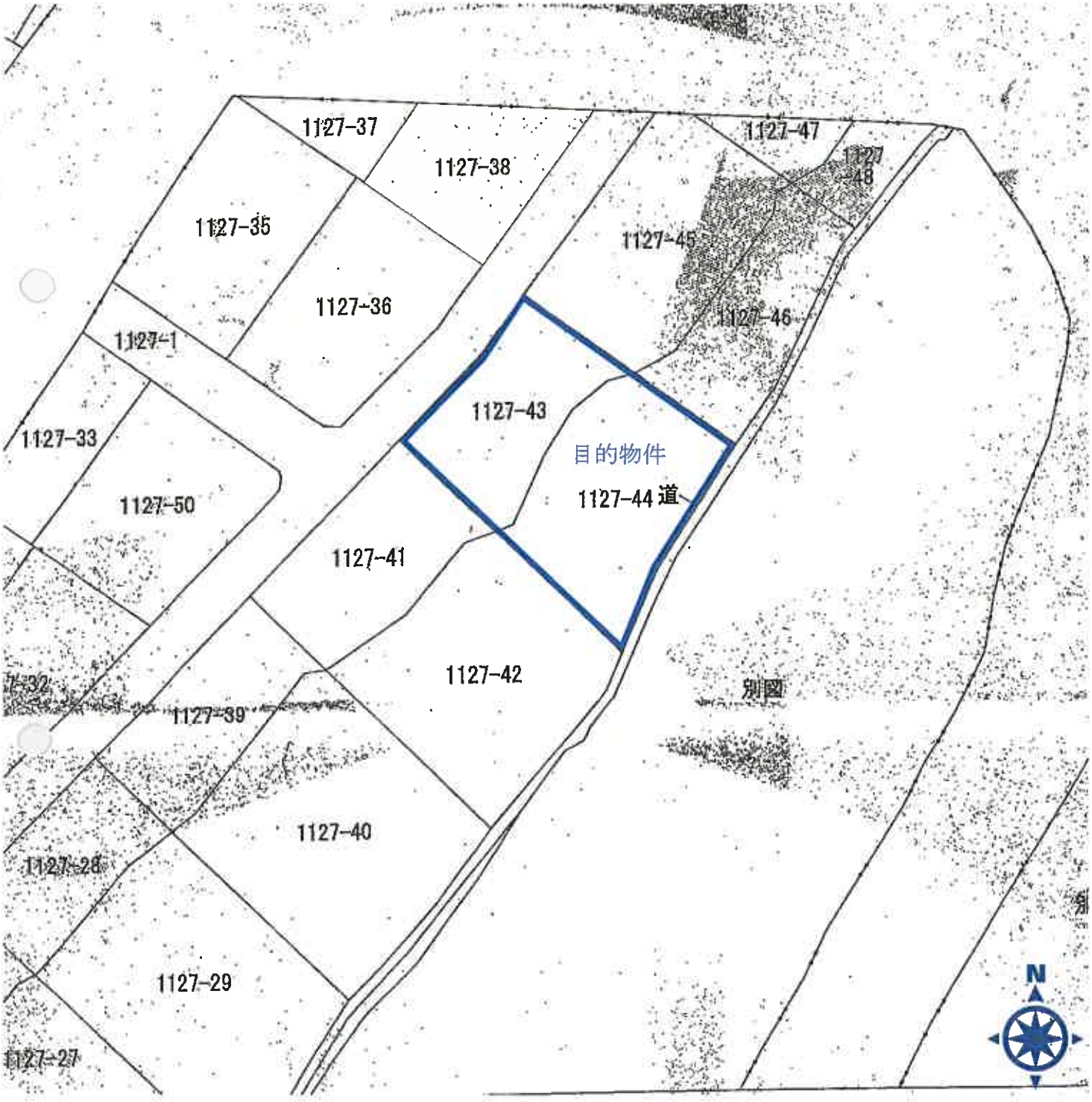
第７　附属資料

位置図
周辺概況図（正本のみに添付）
公図写（法務局備付）
地積測量図（法務局備付）
土地建物位置関係位置図（推定図）

所在位置略図

（鳥取市役所「白図」）

公図写


1127-37
1127-38
1127-47
1127-48
1127-35
1127-45
1127-36
1127-46
1127-1
1127-43
目的物件
1127-33
1127-44 道
1127-50
1127-41
1127-42
別図
1127-39
1127-40
1127-28
1127-29
1127-27
N

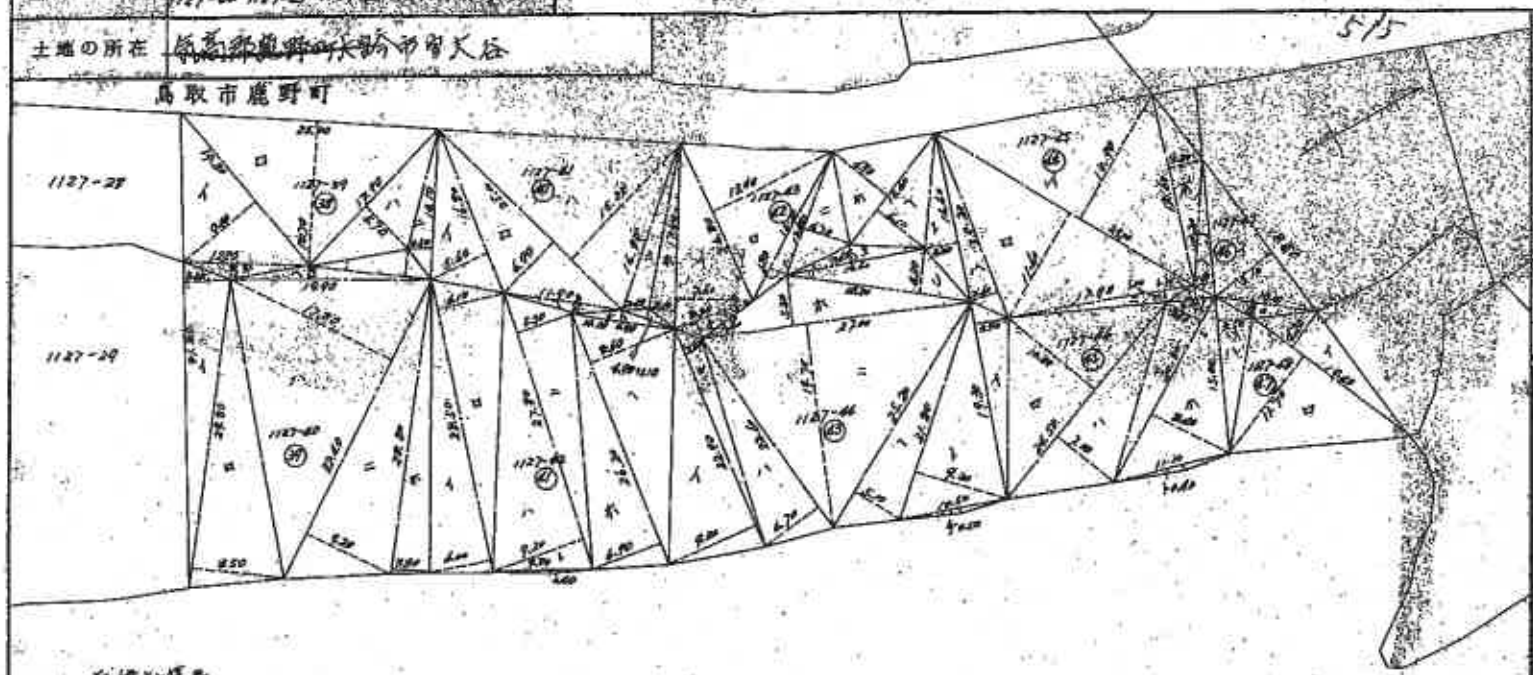
1/600

地積測量図

地番 1127-39 1127-40 1127-41 1127-42 1127-43 1127-44 1127-45 1127-46 1127-47

土地の所在 鳥取市鹿野町大路谷字大谷

鳥取市鹿野町



作製年月日 昭和 年 月 日

作製者

申請人

面積計算表

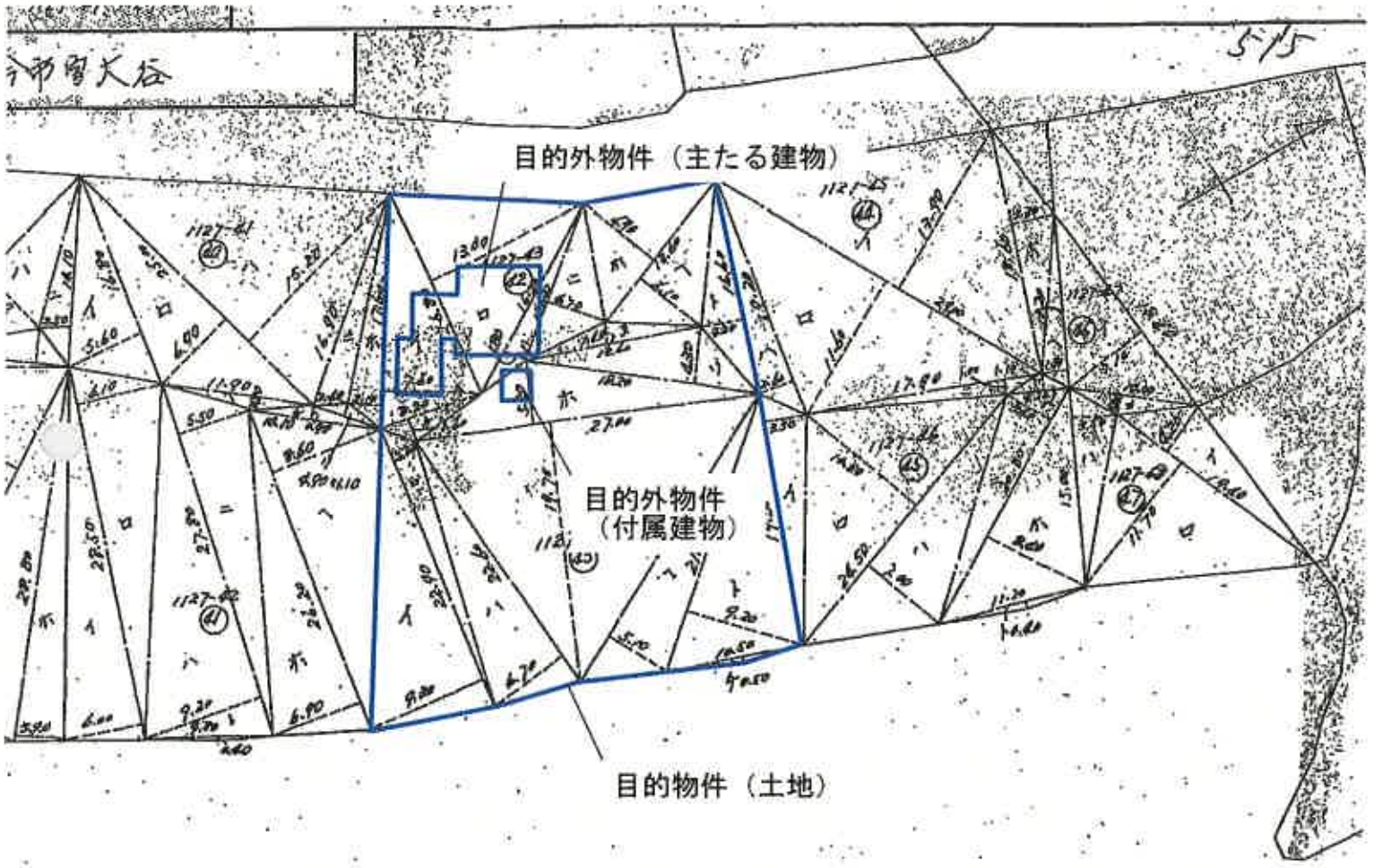
地番	底辺	高さ	倍面積	地積
㊴ 1127-39				
イ	19.30	9.00	173.70	
ロ	25.00	13.70	342.50	
ハ	17.90	5.70	102.03	
ニ	14.10	2.50	35.25	
ホ				
計				333.98
㊵ 1127-41				
イ	16.80	5.60	94.08	
ロ	25.00	4.95	123.75	
ハ	25.00	15.20	380.00	
ニ	16.90	2.60	43.94	
ホ	17.60	2.10	36.96	
ヘ	1.90	2.50	9.52	
計			732.62	366.31
㊶ 1127-42				
イ	28.50	6.00	171.00	
ロ	28.80	6.10	174.95	
ハ	27.90	9.20	255.76	
ニ	22.80	5.80	132.24	
ホ	26.20	6.90	180.78	
ヘ	22.20	8.60	190.92	
ト	9.80	4.60	2.92	
チ	18.10	0.90	9.09	
リ	6.90	1.10	3.09	
計			1178.01	589.005
㊷ 1127-43				
イ	13.40	2.60	139.76	
ロ	16.30	2.65	216.45	
ハ	15.20	4.90	29.16	
ニ	17.40	4.70	58.85	
ホ	13.60	4.90	93.66	
ヘ	12.60	4.16	52.96	
ト	16.40	4.50	53.22	
チ	8.00	1.60	12.12	
計			857.84	342.320
㊸ 1127-44				
イ	22.90	0.30	262.97	
ロ	22.90	2.80	65.80	
ハ	22.60	6.70	151.42	
ニ	22.00	18.70	531.90	
ホ	22.00	5.20	148.80	
ヘ	25.30	5.10	128.52	
ト	26.30	9.20	299.56	
チ	10.30	0.50	5.25	
リ	18.20	4.30	78.26	
ヌ	13.60	2.80	19.46	
計			1514.12	757.40
㊹ 1127-45				
イ	29.00	13.90	403.10	
ロ	29.00	11.60	336.40	
ハ	19.20	2.60	49.92	
ニ	17.90	1.00	17.90	
ホ	12.60	3.30	41.58	
ヘ	13.28	1.90	25.23	
計			893.78	446.89
㊺ 1127-46				
イ	19.00	2.30	43.69	
ロ	26.50	10.30	264.40	
ハ	24.50	7.00	171.50	
ニ	20.20	2.60	48.42	
ホ	24.30	2.60	178.52	
ヘ	4.50	1.10	4.62	
ト	11.20	0.80	4.69	
計			719.23	376.315
㊻ 1127-47				
イ	18.60	2.10	39.06	
ロ	19.00	10.50	204.99	
ハ	15.00	2.00	30.50	
計			96.96	100.43

トレース スチールテープ
平板 アリダード ナイロンテープ

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係位置図（推定図）



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となる設備であり、当該土地上にどういう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動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。