

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 11 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 10 月 1 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 8 月 12 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）
1～3	2,440,000 1,952,000	一括	488,000	22,027	1,951
1	1,060,000				
2	30,000				
3	1,350,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鳥取市浜坂五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市浜坂五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 0 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市浜坂五丁目 1 4 0 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 9 1 平方メートル
2 階 2 9 . 8 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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2】

隣地（物件番号1を除く）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 | 鳥取市浜坂五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市浜坂五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 0 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市浜坂五丁目 1 4 0 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 9 1 平方メートル
2 階 2 9 . 8 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 7 年 5 月 23 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 | 鳥取市浜坂五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市浜坂五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 0 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市浜坂五丁目 1 4 0 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 9 1 平方メートル
2 階 2 9 . 8 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鳥取市浜坂五丁目4番13号	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2土地を公衆用道路として所有している(執行官意見参照) ☐ 「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3	
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☐ 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 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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物所有者)	1 この建物には私が一人で住んでいます。 2 建物は中古で購入した時には一応にリフォームされていましたが、水回りが新しいこと、和室の畳が取り払われて洋室仕様になっていること、壁・天井のクロスが張り替えられている程度のものでした。 洗面・脱衣所のクロスが剥がれていますが、外壁等からの雨漏りではなく、クロスが部屋と同じ材質の防水性がないものであるため、湿気で剥がれているものです 建物敷地が東側の道路よりも低くなっているため、過去に2度ほど大雨の際に東側の道路から大量に雨水が流れ込んで玄関（床下）まで水に浸かったことがあります。 3 物件2の土地は公衆用道路で、西側の住人等のための通行として使用されています。その土地の正確な範囲は分かりません。

(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枚目記載のとおり認めた。
物件3建物の敷地は物件1土地である。物件2土地の地目は公衆用道路であり、北側隣地1400番3と合わせて西側の住人等のための通行に利用されている。なお、物件1と2土地との間にはコンクリートブロック塀が設置されており、また後記のとおり、物件1土地の接面道路は別にあることから、物件2土地は物件1土地所有者のための通行には使用されていない。
- 2 建物は建築後相当期間が経過しており経年相応の劣化はあるが、目視による限り直ちに修繕しなければならない箇所は見受けられなかった。
なお、関係人の陳述にあるとおり、敷地が東側の土地（道路）より低いため、雨水が敷地内に流れ込むとのことである。
- 3 建物敷地の接面道路は北東側の間口約5メートルに面する公衆用道路（国土交通省の所有）である。
- 4 物件1土地の四隅に境界標が設置されているため、物件1土地と各隣地との境界は明瞭である。
物件2土地は前記のとおり公衆用道路として使用されており、境界標もないため境界及び土地の範囲は不明である。
- 5 建物敷地内にスチール製の物置が置かれている。

(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 4月25日(金) 10:53-10:56	物件所在地	外観による占有調査 土地の範囲、境界調査 写真撮影
令和 7年 5月 9日(金) 9:50-10:30	物件所在地	全戸不在(評価人同行) 土地の立入調査、接面道路調査 写真撮影、差し置き手紙投函
令和 7年 5月 9日(金) 10:45-11:00	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 5月12日(月) 12:05-12:10	執行官室	所有者から連絡あり 占有関係等について聴取
令和 7年 5月21日(水) 11:50-12:33	物件所在地	所有者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 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。
- ☐

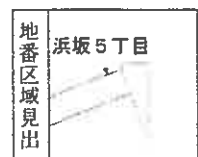
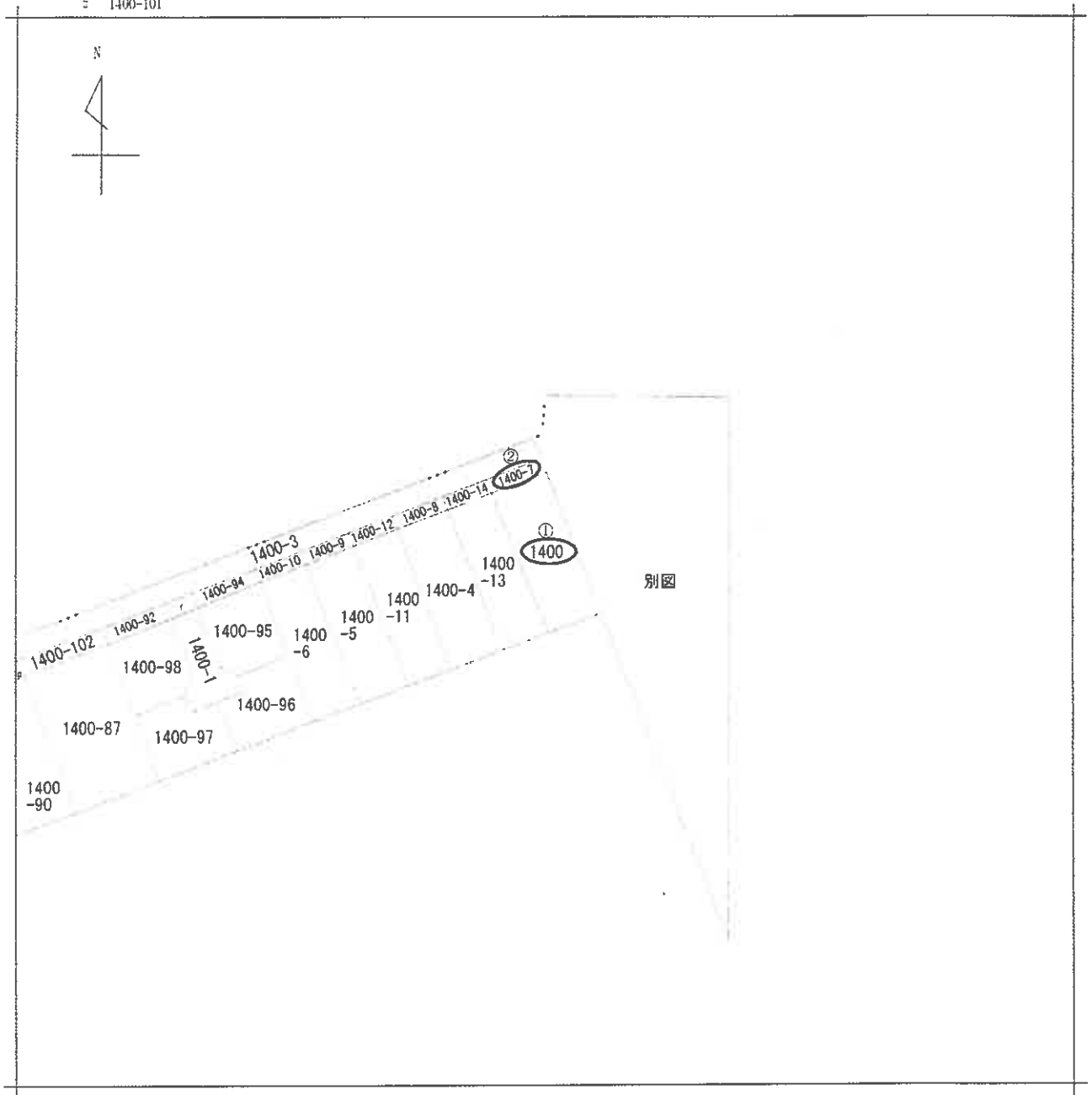
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(公図の写し)

(縮小実施)

イ 1400-93
ロ 1400-101



請 求 部 分	所 在 鳥取市浜坂五丁目					地 番 1400番				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和63年5月6日			補 記 事 項	

請求番号: 4-2
(1/1)

公用

公用

縮尺 250

公用

登記年月日：昭和47年4月6日

昭和47年4月6日登記 149765

① 1400-713 1400-5
② 1400-8 13 1400-40
③ 1400-9 13 1400-50
④ 1400-10 13 1400-60

地積測量図

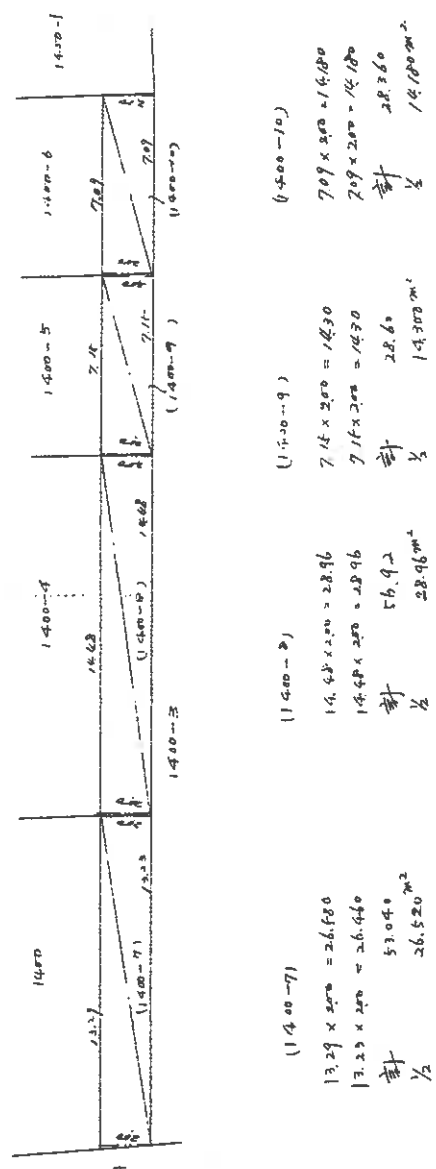
地番	1400-7 1400-8 1400-9 1400-10
土地の所在	新潟市浜坂五丁目

浜坂五丁目

作製年月日
昭和47年4月6日

作製者
測量士

申請人



縮尺 1/200m

(鳥取県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和50年10月16日

公用

昭和50年10月16日登記 65103

建物階平面図

家屋番号

1400

建物の所在

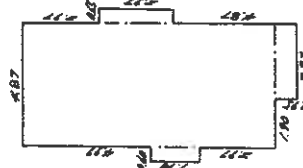
鳥取市浜坂字東浜 1400

浜坂五丁目

作製年月日
昭和五十年拾月拾五日作製者
古澤義雄 建築士

申請人

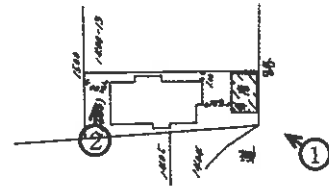
一 階 二 階



$$\begin{aligned}
 4.87 \times 9.86 &= 48.0182 \\
 0.65 \times 2.97 &= 1.9305 \\
 0.60 \times 1.90 &= 1.1400 \\
 2.97 \times 0.95 &= 2.8215 \\
 \hline
 \text{計} & 53.9102
 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned}
 3.92 \times 6.89 &= 27.0088 \\
 0.95 \times 2.97 &= 2.8215 \\
 \hline
 \text{計} & 29.8903
 \end{aligned}$$



(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

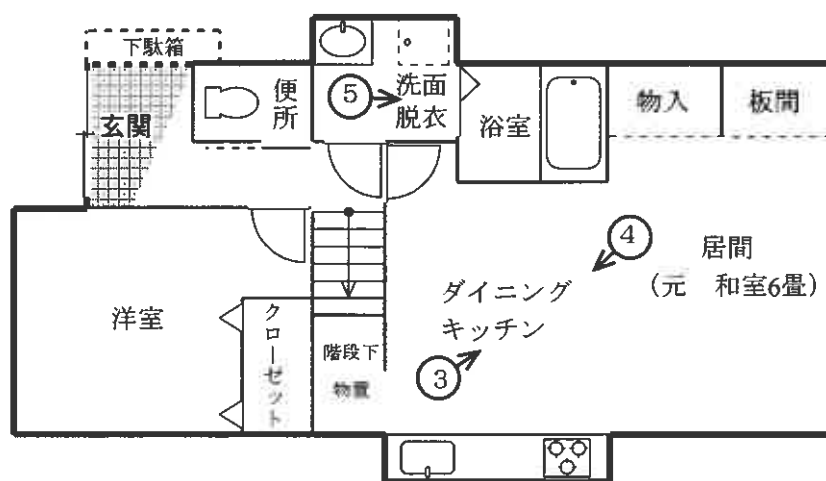
縮尺 1/200 1/500

建物間取図

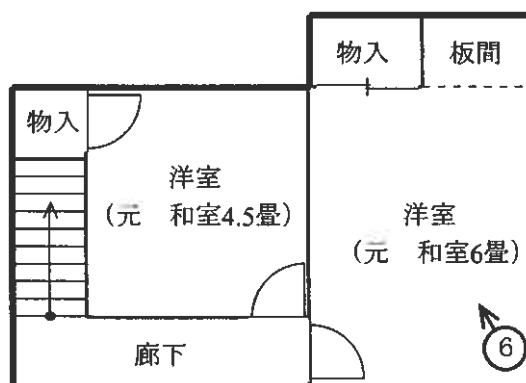


③～⑥写真撮影場所

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7年(ケ)第2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 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 5 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 27 日 評 価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

松本 周造



第1 評価額

一括価格	
金2,440,000円	
内訳価格	
物件番号1（土地）	金1,060,000円
物件番号2（土地）	金30,000円
物件番号3（建物）	金1,350,000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	鳥取市浜坂五丁目 1400番 宅地 140.30㎡	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市浜坂五丁目 1400番7 公衆用道路 13.00㎡	
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市浜坂五丁目1400番地 1400番 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼 板葺2階建 1階 53.91㎡ 2階 29.83㎡ 延 83.74㎡	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

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)	J R 山陰本線 鳥取 駅 北 方 約 5.8 km 浜坂団地 バス停 北 方 約 300 m
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域
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 : 市街化区域 用 途 地 域 : 第1種低層住居専用地域 建 蔽 率 : 50% 容 積 率 : 80% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 建物の高さ10m以下 等
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	物件1について (物件2公衆用道路を除く) 地 積 : 140.30㎡ 接道状況 : 角地 間 口 : 約 5.3m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 6.8m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	東 側 , 幅員 8～9m その他 , 舗装有, 道路とほぼ等高 (建築基準法第42条1項2号該当) 北 側 , 幅員 3.8m 私道 , 舗装有, 道路とほぼ等高 (物件2を含む・建築基準法上の道路ではない)
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 (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ゐる場合や、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	背後は高さが2mを超え、傾斜度が30度以上であるがけであり、鳥取県建築基準法施行条例第4条第1項の建築制限の適用を受けるか否か、正確な判断をするためには別途詳細調査が必要である。背後にがけが存在することについては標準画地価格の査定において考慮する。 東側道路より低く、大雨の時は東側から流れ込む雨水が前面の側溝からあふれて敷地内が冠水する。また、玄関土間が敷地と等高なため、玄関土間にも雨水が流入する。評価においては土地の個別的要因で考慮する。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3

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) : 昭和50年9月 経過年数 : 約 50 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 : 電気、給排水 等 その他 :						
床面積(現況)	<table> <tr> <td>1階</td><td>53.91m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>29.83m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>83.74m²</td></tr> </table>	1階	53.91m ²	2階	29.83m ²	延	83.74m ²
1階	53.91m ²						
2階	29.83m ²						
延	83.74m ²						
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	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	洗面・脱衣所の一部は湿気による壁紙の剥離、カビの発生がある。 階段の踏み面が約18cm、角度が50度を超える階段である。						

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、物件1について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	36,800円/㎡	× 0.82	× 140.30㎡	× 1.00	= 4,230,000円
2	36,800円/㎡	× 0.10	× 13.00㎡	-	= 50,000円
計					4,280,000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。

<地価公示標準地価格からの規準>

番 号	地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
鳥取-6	42,100円/㎡	$\times \frac{100.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{115}$	= 36,800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

物件1		物件2	
要 因	率	要 因	率
角地	1.02	公衆用道路	0.10
雨水流入あり	0.80		
相 乗 積	0.82	相 乗 積	0.10

*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 3

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)
3	150,000円/㎡	× 83.74㎡	× 0.045	= 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
3	50年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.90	= 0.045

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、物件1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	4,230,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,120,000円
計				2,120,000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)	(4, 230, 000円 - 2, 120, 000円)			× 1.0	× 0.5	= 1, 060, 000円
2 (土地)	(50, 000円 - -)					= 30, 000円
3 (建物)	(570, 000円 + 2, 120, 000円)	× 1.00				= 1, 350, 000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 2, 440, 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

* 地価公示標準地

番 号 : 鳥取-6
所 在 : 鳥取県鳥取市浜坂3丁目1572番
位 置 : 鳥取駅 4,800m
価 格 : 42,100円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 245㎡
接 面 街 路 : 北西側 6m 市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第1種低層住居専用地域
建蔽率 50%
容積率 80%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

(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)

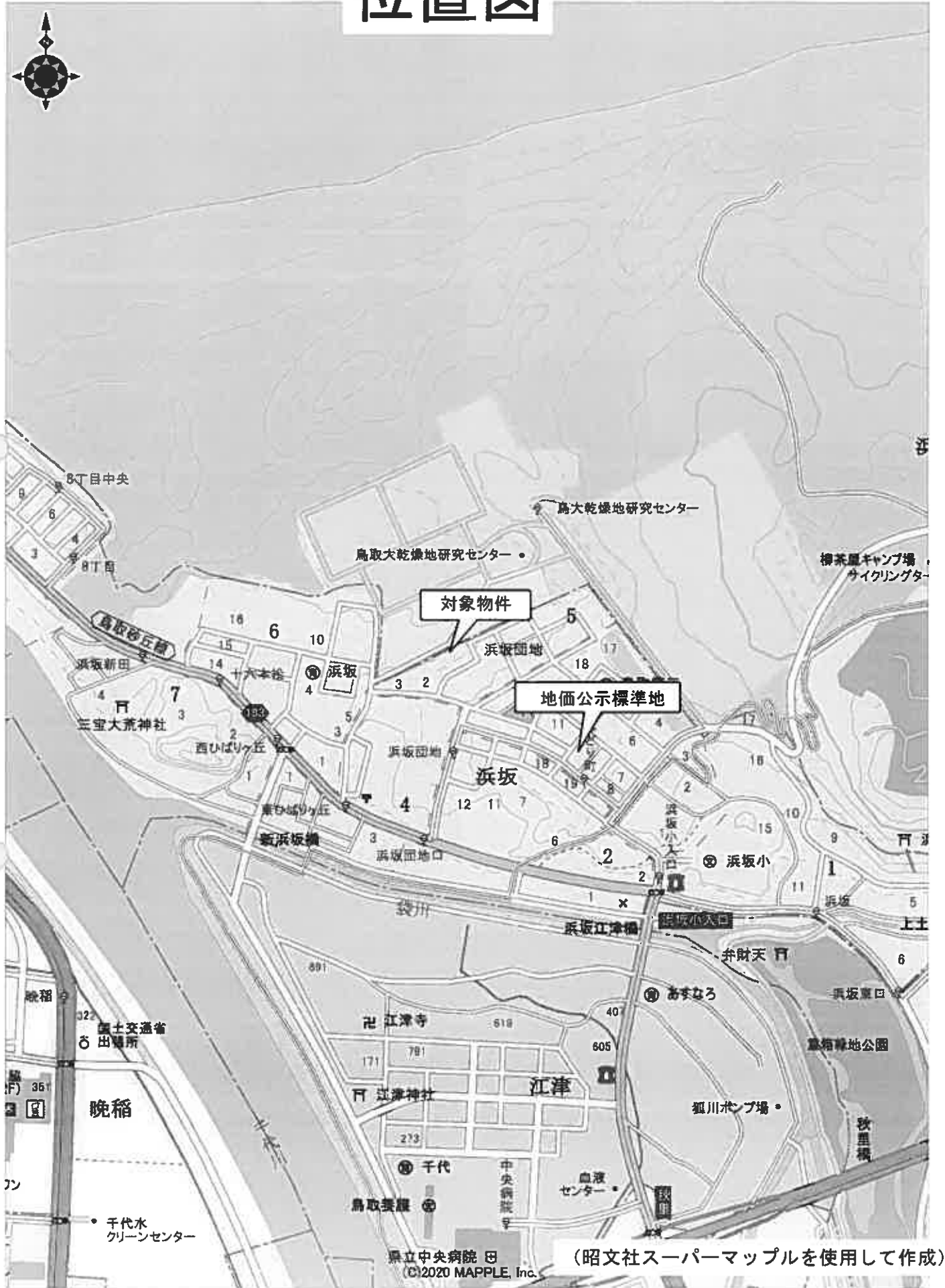
公図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

鳥取県鳥取市浜坂5丁目 付近

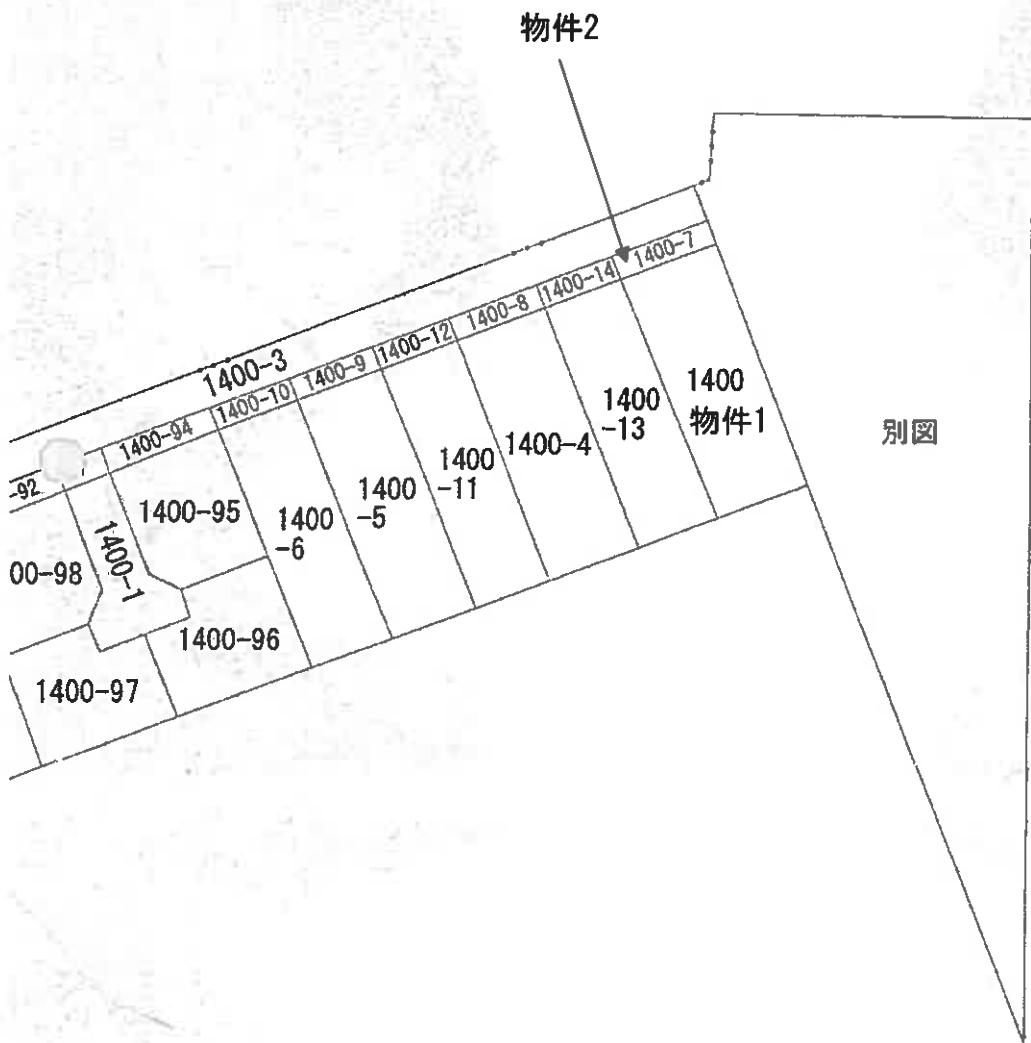
位置図



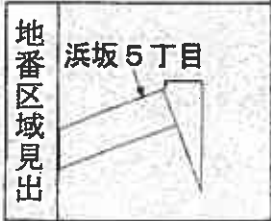
1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

公図 (写)



縮尺 : 1/600



取市浜坂五丁目				地 番 1400番			
精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は記号		分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種類	土地改良所在図

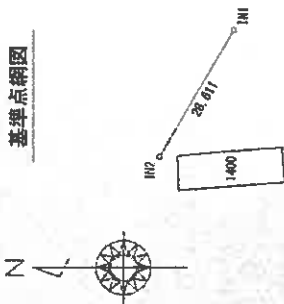
地積測量図

土地所在図

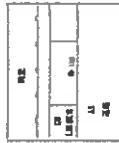
地番 1400番

土地の所在 鳥取市浜坂五丁目

基準点綱図



S=1:1000



物件1

測点	X座標	Y座標	寄附金	寄附金	寄附金
1401	85.838	132.130	107.868	107.868	107.868
1402	100.271	107.868	107.868	107.868	107.868

求積表

地番	1400	Xn	Yn	Xn - (Xn-1 - Yn-1)	距離
K4		96.780	108.154	-704.28080	6.816
K3		96.565	101.341	-501.94470	20.502
K2		76.126	102.954	650.28322	6.941
K1		76.578	108.883	433.53312	14.998
K5		91.521	108.618	-158.23809	5.278
合計				-280.61135	
合計面積				140.30	m ²

測量年月日	平成30年11月10日
作成者	任意

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	マーカー
⑤	金

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(縮小実施)

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。
(鳥取地方裁判所書記官)

令和7年3月7日 東京法務局

登記官

地積測量図

昭和四十七年四月六日

作製年月日	作製者
昭和四十七年四月六日	

地積測量図

149765

昭和47年4月6日登記

149765

149765

149765

土地の所在
浜坂五丁目

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

149765

物件2の分筆前

(149765-7)

13.29 x 200 = 26.580
13.23 x 200 = 26.460
計 53.040
26.520 m²

(149765-8)

14.48 x 200 = 28.96
14.48 x 200 = 28.96
計 57.92
28.96 m²

(149765-9)

7.15 x 200 = 14.30
7.15 x 200 = 14.30
計 28.60
14.300 m²

(149765-10)

7.09 x 200 = 14.180
7.09 x 200 = 14.180
計 28.360
14.180 m²

系数 1/2000

縮尺 1/2000

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

(縮小実施)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)
令和7年3月7日 東京法務局

建物図面

登記年月日：昭和50年10月16日

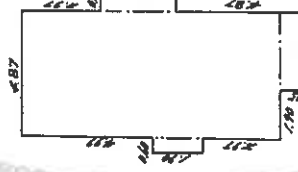
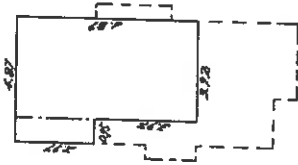
昭和50年10月16日登記

家屋番号 1400

建物の所在	鳥取市浜坂字東浜	1400
-------	----------	------

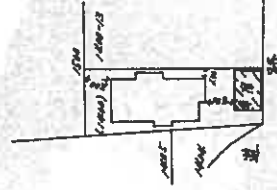
浜坂五丁目

— 1 —



$$\begin{array}{r} 3.92 \times 6.89 = 27.0088 \\ 0.95 \times 2.97 = 2.8215 \\ \hline \text{計} \quad 29.8303 \end{array}$$

4.87 x 9.86 =	48.0182
0.65 x 2.97 =	1.9305
0.60 x 1.90 =	1.1400
2.97 x 0.95 =	2.8215
合計	53.9102



作 製 年 月 日

昭和五十五年拾月拾五日

作者

申請人

建各階平面圖

(烏取県土地家屋調査士会用紙)

縮尺	$\frac{1}{200}$ $\frac{1}{500}$
----	---------------------------------

(縮小実施)

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
(鳥取地方方法務局管轄)

令和7年3月7日

東京法務局

登記官

地圖整理番号：M85348

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。