

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 9日 午前 8時30分から 令和 7年12月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月18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 8年 1月 7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11月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,390,000 3,512,000	一括	878,000	43,790	0
1	1,470,000				
2	2,920,000				

物 件 目 録

1 所 在 東伯郡北栄町国坂字伊賀町
地 番 115番4
地 目 宅地
地 積 234.40平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4

2 所 在 東伯郡北栄町国坂字伊賀町115番地4
家屋 番号 115番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.00平方メートル
2階 80.00平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4

物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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, 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 東伯郡北栄町国坂字伊賀町

地 番 1 1 5 番 4

地 目 宅地

地 積 2 3 4. 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

2 所 在 東伯郡北栄町国坂字伊賀町 1 1 5 番地 4

家屋 番号 1 1 5 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 4. 0 0 平方メートル
2 階 8 0. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

令和 7 年(ケ)第 10 号
令和 7 年 7 月 3 日受理
令和 7 年 8 月 7 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 東伯郡北栄町国坂字伊賀町

地 番 1 1 5 番 4

地 目 宅地

地 積 2 3 4 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

2 所 在 東伯郡北栄町国坂字伊賀町 1 1 5 番地 4

家屋 番号 1 1 5 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 4 . 0 0 平方メートル
2 階 8 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

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(共有者) ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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	現に住居として使用されていないが、家財道具等の動産が残置されている。			
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 (土地建物共有者)	1 この建物では、私と共有者である元妻B、子供達とで住んでいましたが数年前にBは引っ越し、子供も独立して出て行きました。私も現在は仕事先の宿舎へ引っ越していますので、現在この建物には誰も住んでいません。なお、建物には生活していた時の状態で家財道具等の物がほとんど残っています。私は郵便物を取りに来たり、建物内の必要な物を少しずつ持ち出すために時々出入りしています。全ての物を持ち出すことができないので、残っている物については競売で買われた方において処分してほしいと思っています。 2 建物には特に不具合はありません。給湯機はリース物件でしたので、リース契約が解約され、リース会社に取り外して回収しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
なお、現に住居として使用されていなもの、建物には家電製品、家財道具等の動産類がかなりの量残置されている。
- 2 建物には経年相応による劣化を除き、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。なお、ヒートポンプ給湯機が備え付けられていたようであるが、取り外されている。
- 3 土地にカーポート（約4.3×3メートル）が設置されている。カーポートと建物の間に物干しがあるが、土台が地中に埋め込まれている。
- 4 接面道路は東側の幅員約6メートルの公衆用道路（115番1、東伯郡北栄町所有）である。
- 5 隣地との境界について、公衆用道路側の2点に境界標を確認した。その他においては境界標を確認できなかったが、各隣地との間にはコンクリートブロック・塀が設置されているため、各隣地との境界は明瞭である。

(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 7月16日(水) 6:32-6:36	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査 写真撮影
令和 7年 7月25日(金) 14:10-14:15	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地等の登記事項調査
令和 7年 7月25日(金) 14:55-15:10	物件所在地	全戸不在(評価人同行)、差し置き書投函 外観による建物の状態調査、境界調査 写真撮影
令和 7年 7月28日(月) 13:40-13:45	執行官室	Aに占有関係等について電話聴取
令和 7年 8月 5日(火) 9:30-10:26	物件所在地	Aに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影

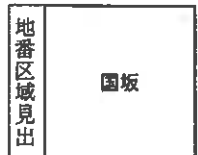
(特記事項)

- ☐ 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

(縮小実施)

-45625.162



公共

公用

登記年月日：平成8年9月20日

平成8年9月17日
国土地院
北条町

501471

平成 年 月 日登記
地積測量図

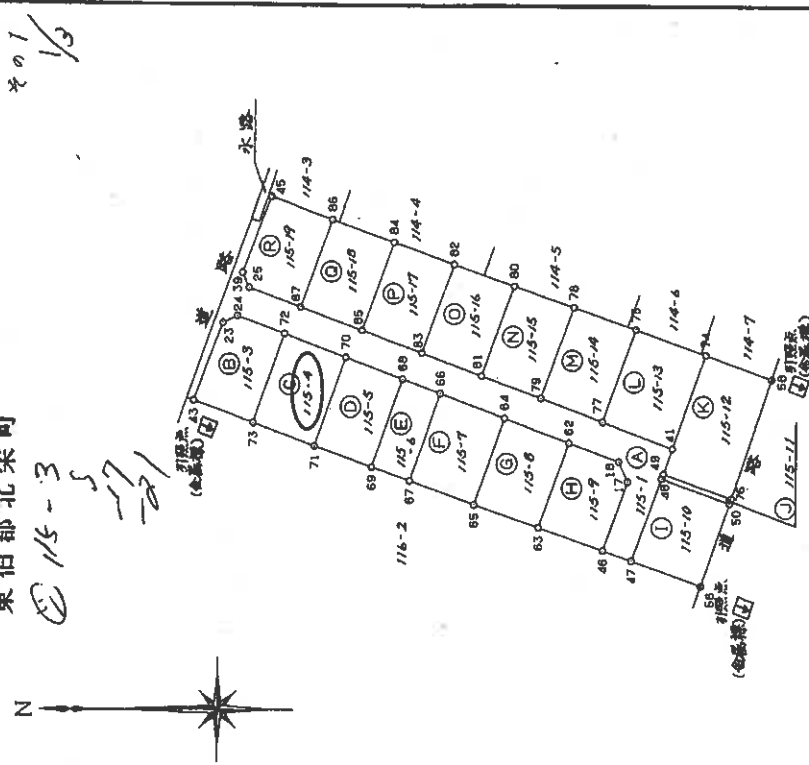
地番
115番3~115番19

土地の所在
東伯郡北条町国坂字伊賀町

座標求積表

地番	NO	積算	X	Y	辺長	測線
115-3	24	()	-57724.637	-45427.067		
③	23	()	-57721.797	-45428.422	3.15	24-23
	43	(打眼点)	-57716.051	-45443.363	16.01	23-43
	73	()	-57727.854	-45447.527	12.52	43-73
	72	()	-57734.043	-45430.510	18.11	73-72
	24	()	-57724.637	-45427.067	10.02	72-24
		倍面積	444.11103			
		面積	222.0555	m ²	地積	222.05 m ²
		坪数	67.17			
115-4	72	()	-57734.043	-45430.510		
④	73	()	-57727.854	-45447.527	18.11	72-73
	71	()	-57740.114	-45451.852	13.00	73-71
	70	()	-57746.251	-45434.978	17.96	71-70
	72	()	-57734.043	-45430.510	13.00	70-72
		倍面積	468.81375			
		面積	234.4068	m ²	地積	234.40 m ²
		坪数	70.90			
115-5	70	()	-57746.251	-45434.978		
⑤	71	()	-57740.114	-45451.852	17.96	70-71
	69	()	-57751.431	-45455.844	12.00	71-69
	68	()	-57757.519	-45439.103	17.81	69-68
	70	()	-57746.251	-45434.978	12.00	68-70
		倍面積	429.21255			
		面積	214.6062	m ²	地積	214.60 m ²
		坪数	64.91			
115-6	68	()	-57757.519	-45439.103		
⑥	69	()	-57751.431	-45455.844	17.81	68-69
	67	()	-57758.975	-45458.506	8.00	69-67
	66	()	-57765.032	-45441.853	17.72	67-66
	68	()	-57757.519	-45439.103	8.00	66-68
		倍面積	284.27109			
		面積	142.1355	m ²	地積	142.13 m ²
		坪数	42.99			
115-7	66	()	-57765.032	-45441.853		
⑦	67	()	-57758.975	-45458.506	17.72	66-67
	65	()	-57771.707	-45462.998	13.50	67-65
	64	()	-57777.709	-45446.493	17.56	65-64
	66	()	-57765.032	-45441.853	13.50	64-66
		倍面積	476.31720			
		面積	238.1586	m ²	地積	238.15 m ²
		坪数	72.04			

使用器具：5秒経トランシット、光波測距儀



作製者
土地家屋調査士

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

5年9月12日作成

申請人

縮尺
1/1000

公用

登記年月日：平成8年9月20日

平成8年9月17日
国土院記録
北条町

501473

地積測量図

地番 115番3～115番19

土地の所在 東伯郡北条町国板字伊賀町

境界詳細図

その3

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測設
115	87	()	-57737.206	-45425.294	18.19	87-86
-19	86	()	-57743.457	-45408.217	12.97	86-45
④	45	()	-57731.229	-45403.883	15.74	45-39
39	()	()	-57725.591	-45418.577	3.23	39-25
25	()	()	-57726.902	-45421.525	10.97	25-87
87	()	()	-57737.206	-45425.294	10.97	87-25
		地積	489.88567		234.94	㎡
		面積	234.9428		71.07	㎡
115	④	公積	4508.0000			㎡
		地積	3805.9334			㎡
		面積	702.0686			㎡
		面積	212.37			㎡

平成8.5.1

国板字

*使用測量名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

境界詳細図

(23)～(25) (77) (18) (48) (49) (56) (50) (76) (58)

(62) (64) (66) (68) (70) (72) (77)

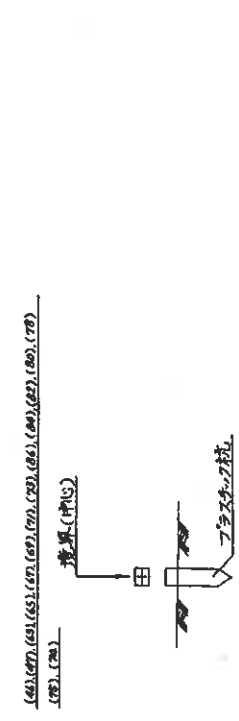
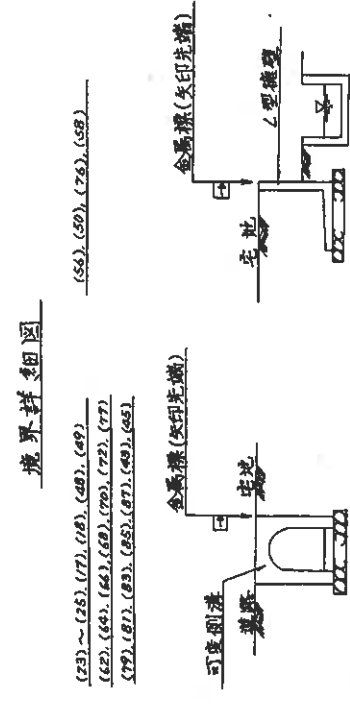
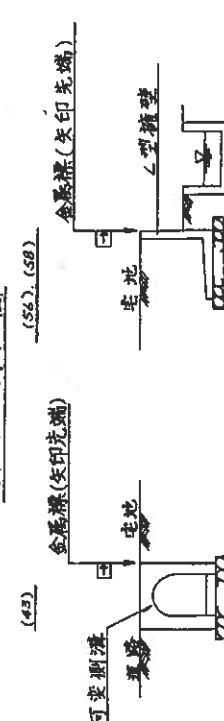
(79) (81) (83) (85) (87) (89) (95)

引照点座標値

引照点番号	X	Y	境界標
(43)	-57716.051	-45443.363	金属プレート
(56)	-57816.500	-45470.800	〃
(58)	-57830.392	-45499.028	〃

引照点との結合表

引照点番号	被測点	方向角	距離
(56)	(43)	19°25'56"	106.517 ^m
	(58)	109°15'14"	42.128
	(45)	41°18'06"	113.506
	(39)	33°31'21"	109.047
	(41)	77°49'09"	27.214



作製者 土地家屋調査士

9年9月12日作製

申請人

縮尺 1/

(鳥取県土地家屋調査士会館蔵)

登記年月日：平成12年11月29日

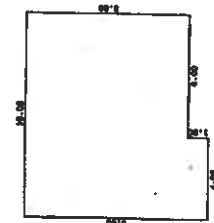
502008 各階平面図

平成12年11月29日登記

建物図面図

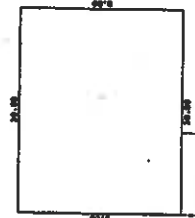
家屋番号 115番4

建物の所在 東伯郡北栄町伊賀字115番地4



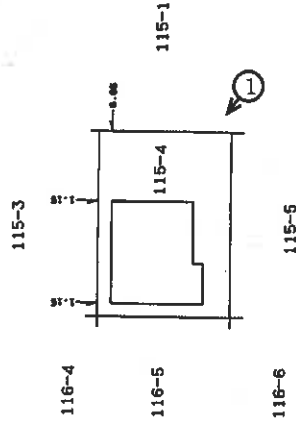
求積表

8.00 × 10.00	= 80.0000
1.00 × 4.00	= 4.0000
合計	84.0000
床面積	84.00 ㎡



求積表

8.00 × 10.00	= 80.0000
合計	80.0000
床面積	80.00 ㎡



作製者 土地家屋調査士

(鳥取県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/250

申請人

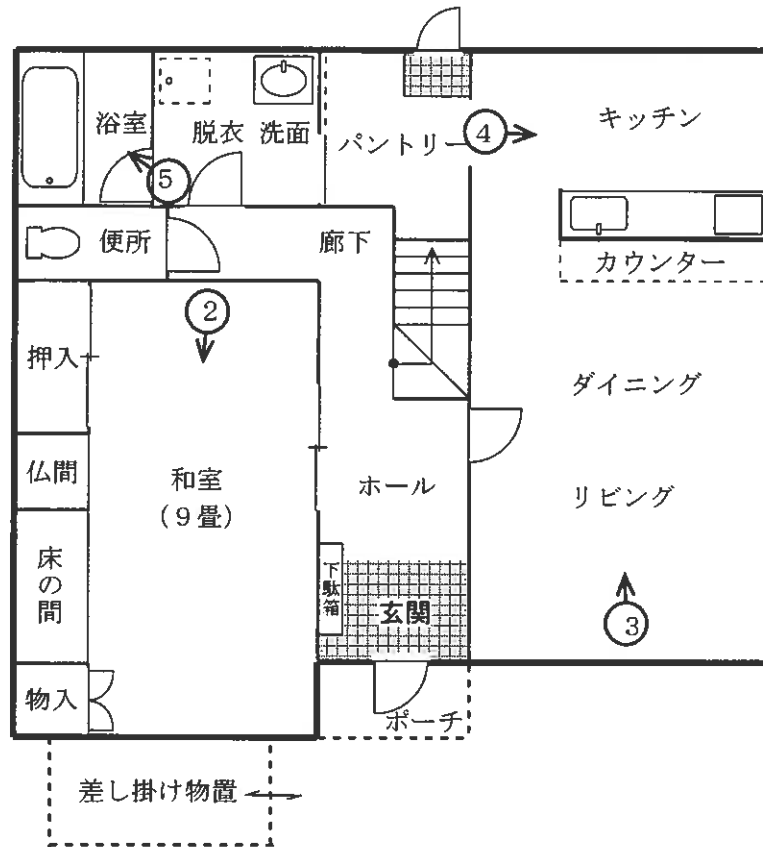
縮尺 1/500

建物間取図

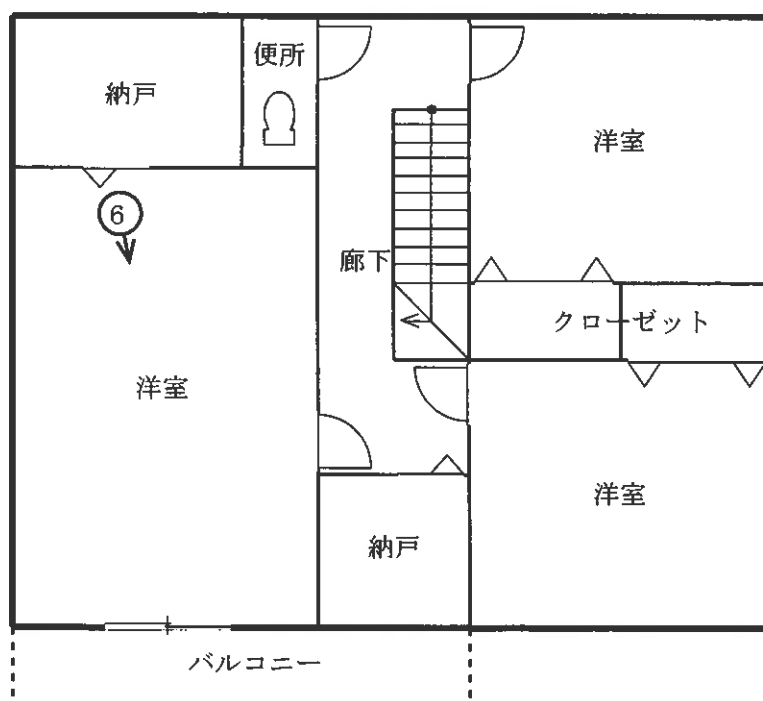
②～⑥写真撮影場所



1 階



2 階



(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号 令和7年(ケ)第10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 10 号
令和 7 年 8 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 7 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4,390,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1 (土地)	金1,470,000円
物件番号2 (建物)	金2,920,000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 番 地 目 地 積	東伯郡北栄町国坂字伊賀町 115番4 宅地 234.40㎡	
2 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東伯郡北栄町国坂字伊賀町115 番地4 115番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 84.00㎡ 2階 80.00㎡ 延 164.00㎡	

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 下北条 駅 東 方 約 2.1 km 国坂東口 バス停 南西 方 約 150 m
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ比較的振興の住宅団地
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 指定無 建 ペ い 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : -
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 234.40㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 13m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 18m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	南東側, 幅員 6m 町道, 舗装有, 道路と等高。
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	※1: 物件2の建物の東側にカーポートが存する。

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12年11月 経過年数 : 約 25 年 経済的残存耐用年数 : 約 10 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 浄化槽 その他 : ー ※1 : 外壁 : サイディング 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 84.00㎡ 2階 80.00㎡ 延 164.00㎡
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(空き家)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	※1 : 2階西側洋間の南側にバルコニー(約6㎡)あり。 ※2 : 1階和室9帖南側外壁に接して差し掛け物置(約4.5㎡)あり。

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	19,000円/㎡	× 1.02	× 234.40㎡	× 0.90	= 4,090,000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
北栄-1	19,000円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{100}$	= 19,000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 : 方位
- ◇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
方位	1.02
相 乗 積	1.02

*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	165,000円/㎡	× 164.00㎡	× 0.119	= 3,220,000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	10.0年	0.05	定率法	0.11855	× 1.00	= 0.119

※ 1 : 観察減価については、補正の要はないと判断した。

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	4,090,000円	× 0.40	法定地上権	= 1,640,000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)	(4,090,000円	－ 1,640,000円)	/	× 1.00	× 0.60	= 1,470,000円
2 (建物)	(3,220,000円	＋ 1,640,000円)				× 1.00
＝ 一括 価 格 (上 記 合 計)						= 4,390,000円

※1: 物件1の土地及び物件2の建物は、5区画以上の比較的新しい分譲地に存するため、競売市場修正率を60%と査定した。

* 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 : 北栄-1
所 在 : 北栄町国坂字河原田723番21
位 置 : 下北条駅東1.7 k m
価 格 : 19,000円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 210㎡
接 面 街 路 : 南西側6m 町道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 非線引都市計画区域
建ペイ率 70%
容 積 率 400%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域

(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)

間取図

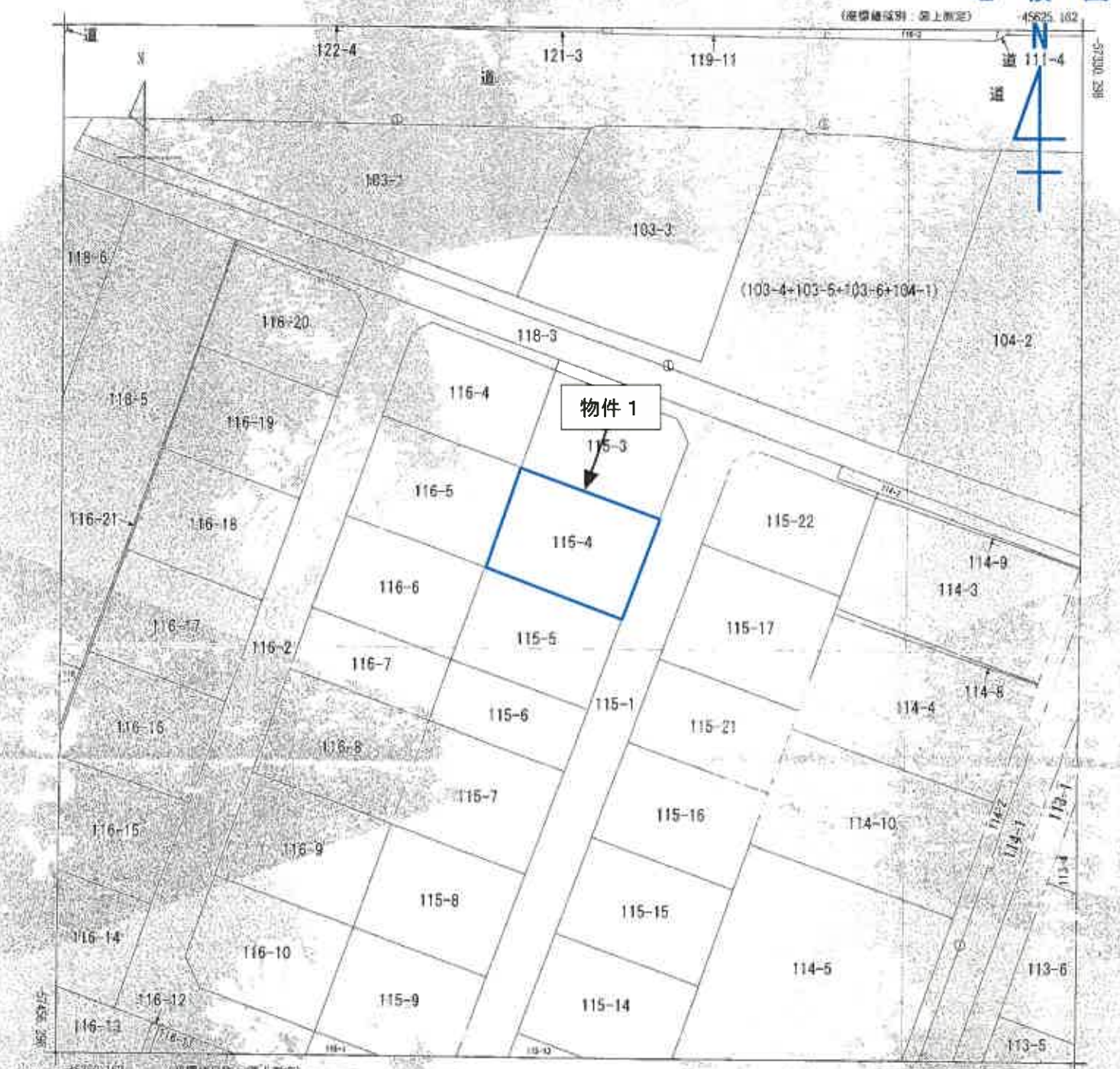
N



物件 1・2

北榮-1

地 積 図



43750.182 （単位）縮尺：图上1cmは地上10m 国板 自治体名称										
請求 区分	所在地 東伯都北東町国坂字伊賀町					地番	115番4			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲種	標準 番号文 は記号	V	分類	地図（法第14条第1項）		種類	地籍図
作成 年月日					調査 年月日 （平成）	平成9年7月1日			備考 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7年5月27日

鳥取地方事務局長吉支局

登記官

請求番号：7-2

(1/1)

(縮小実施)

これは図面に記載されている内容と証明した表面である。
令和7年5月27日 最寄地方法務局名古屋支庁 登記官

平成12年11月29日登記
建物図面
各階平面図

家屋番号	115番4
建物の所在	愛知県北名古屋市伊賀町115番地4

502008 各階平面図

物件2

東伯郡北栄町



求積表

$8.00 \times 10.00 = 80.0000$
$1.00 \times 4.00 = 4.0000$
合計 84.0000
床面積 84.00 m ²



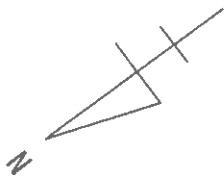
求積表

$8.00 \times 10.00 = 80.0000$
合計 80.0000
床面積 80.00 m ²

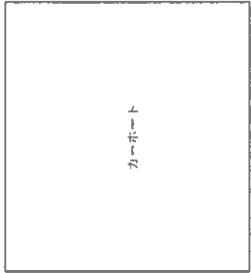
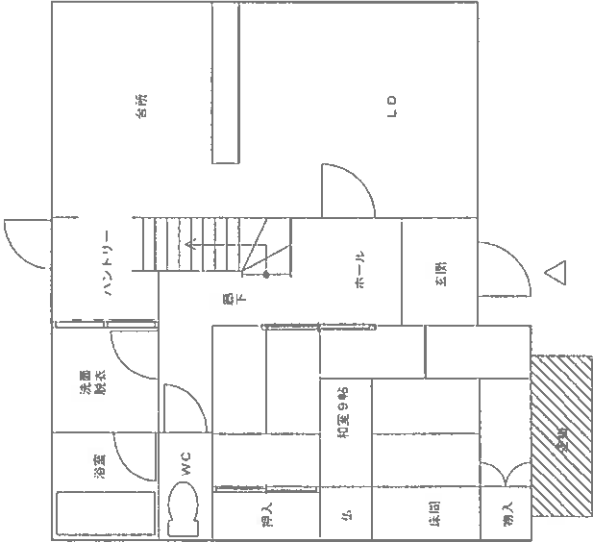
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	500
(縮小実施)					

物件 2

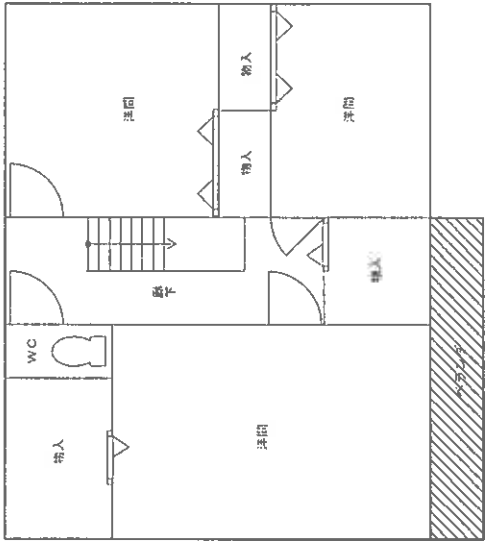
間 取 図



1 階



2 階



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。