

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 村 千恵子

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 8年 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16日 午後 1時10分 場 所 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 7日 午前10時00分 場 所 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 8年 3月17日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- 1 所 在 鳥取市鹿野町河内字上向谷  
地 番 3 1 4 7 番  
地 目 宅地  
地 積 3 8 8 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 鳥取市鹿野町河内字上向谷 3 1 4 7 番地、3 1 4 7 番地1、3 1 4 7 番地2  
家屋 番号 3 1 4 7 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 1 0 5 . 4 8 平方メートル  
2階 5 8 . 2 1 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約1 4 平方メートル  
2階 約1 4 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月15日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 村 千恵子

- 
- 
- 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 鳥取市鹿野町河内字上向谷  
地 番 3147番  
地 目 宅地  
地 積 388.94平方メートル

2 所 在 鳥取市鹿野町河内字上向谷3147番地、3147番地1、3147番地2

家屋 番号 3147番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 105.48平方メートル  
2階 58.21平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約14平方メートル  
2階 約14平方メートル

令和 7年(ケ)第 17号  
令和 7年11月25日受理  
令和 8年 1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   | 鳥取市鹿野町河内字上向谷                                    |
|   | 地 番   | 3 1 4 7 番                                       |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 3 8 8 . 9 4 平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 鳥取市鹿野町河内字上向谷 3 1 4 7 番地、3 1 4 7 番地1、3 1 4 7 番地2 |
|   | 家屋 番号 | 3 1 4 7 番                                       |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 1 0 5 . 4 8 平方メートル<br>2階 5 8 . 2 1 平方メートル    |

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 物置</td> </tr> <tr> <td>構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</td> </tr> <tr> <td>床面積: 1階 約14平方メートル 2階 約14平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類: 物置	構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	床面積: 1階 約14平方メートル 2階 約14平方メートル							
{	種類: 物置													
	構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建													
	床面積: 1階 約14平方メートル 2階 約14平方メートル													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・物置として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 この建物には、私と妻、子の3人で住んでいます。</li><li>2 建物は建ってかなりの年月が経過していますので、全体的に修繕しなければならない箇所があると思います。南側和室6畳の2間の襖が開閉できなくなっています。</li><li>3 南西側にある物置（未登記附属建物）は居宅（主である建物）を建てた後、すぐに私が建てたものです。</li><li>4 土地の西側は山林で、落石があったり、切り株も落ちてきています。</li></ol>

(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。
- 2 本件建物は経年相応の劣化のほか、1階南側の和室6畳2間の襖がほとんど開閉できなくなっており、数枚の襖は何らかの圧力で折れ曲がっているほどである。これにつき、この部分の建物が傾いているか、または地盤が沈下している可能性がある。  
また、本件土地の西側隣地は山林となっており、落石と思われる石が複数本件土地に落ちており、西側の外壁には落石が当たったものと思われる穴がある(写真⑨参照)。
- 3 本件建物にはヒートポンプ給湯機が備え付けられている。
- 4 本件土地の接面道路は東側の水路(側溝)を挟んだ幅員約3メートルの公衆用道路である。なお、水路は地中にあるため通行に支障はない。
- 5 各隣地との境界について、北側隣地3152番との間には本件土地が高くなってコンクリート擁壁があるため、この部分の境界は概ね明瞭である。西側隣地(法務局の調査では地番を特定できなかった)は現況では山林であり、本件土地に面する部分にコンクリート擁壁があるため、この部分の境界は概ね明瞭である。その他水路に面する部分の境界についても概ね明瞭である。
- 6 本件北東角側に引き込み用電柱1本、支線1条が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年12月10日(水) 12:20-12:25	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12月19日(金) 9:22-10:34	物件所在地	関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年12月19日(金) 15:04-15:36	鳥取地方法務局	隣接地等の登記事項調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

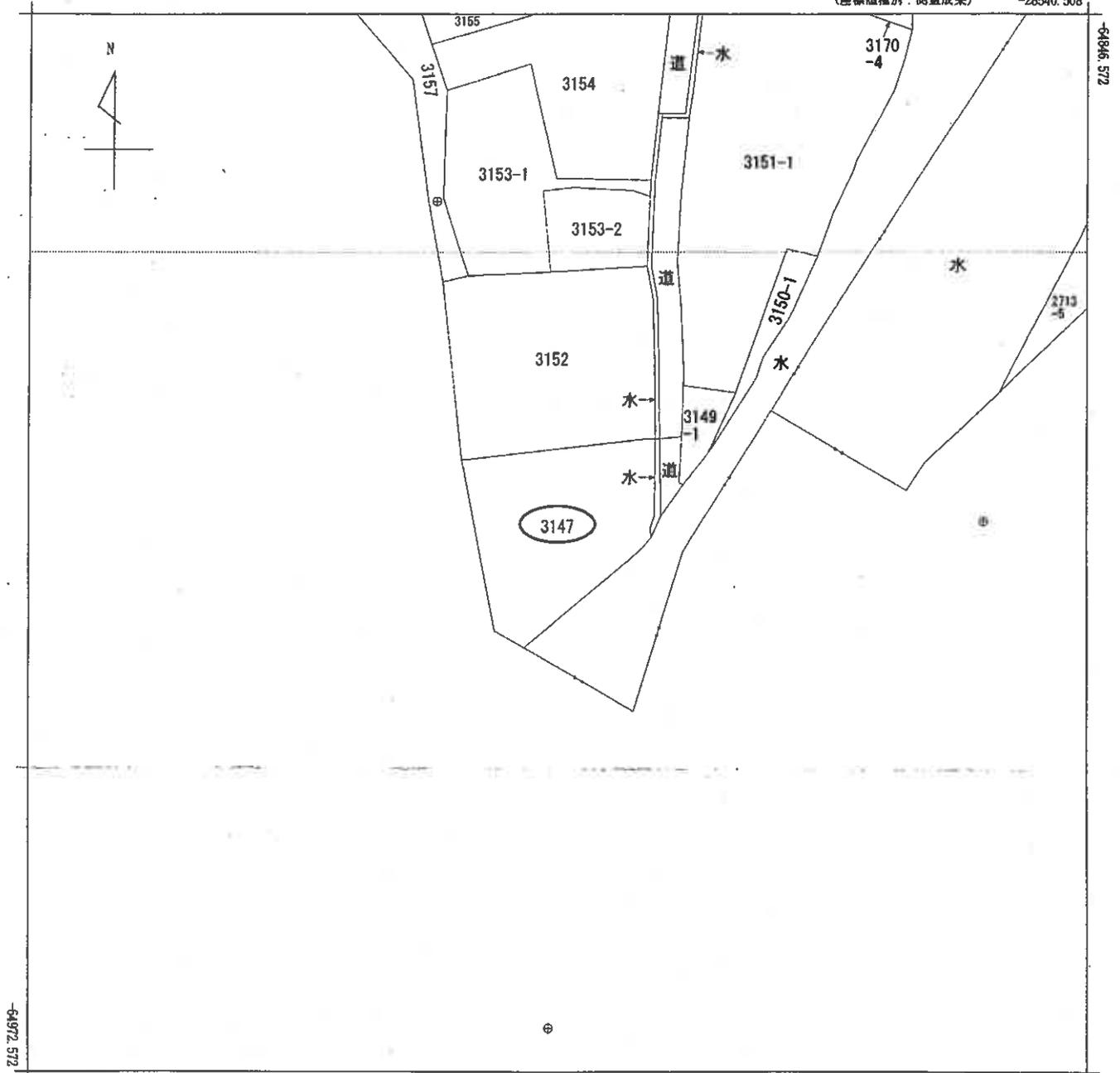
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)

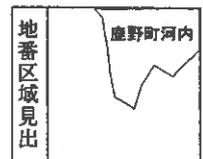
(座標値種別：測量成果)

-28540.508



-28665.508

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在	鳥取市鹿野町河内字上向谷				地番	3147番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和3年2月12日		補記事項	

請求番号：22-1  
(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成5年12月7日

86792

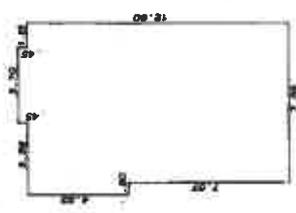
建築物各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 3147

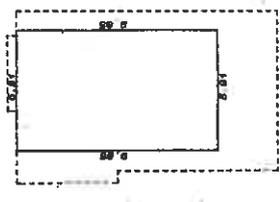
建築物の所在 兵庫県姫路市大寺河内字同谷 3147番地、3147番地1、3147番地2

鳥取市鹿野町



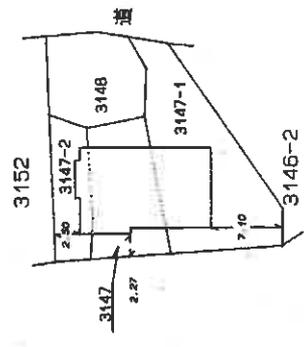
1 階 面積計算表

0.60 x 4.93 =	2.9580
2.96 x 12.80 =	37.8880
3.70 x 13.25 =	48.0250
1.22 x 12.80 =	15.6160
床面積	105.4870
床面積	105.48 m <sup>2</sup>



2 階 面積計算表

5.91 x 9.65 =	56.2195
床面積	56.21 m <sup>2</sup>



作製者 土間屋敷士 (鳥取県士地師)

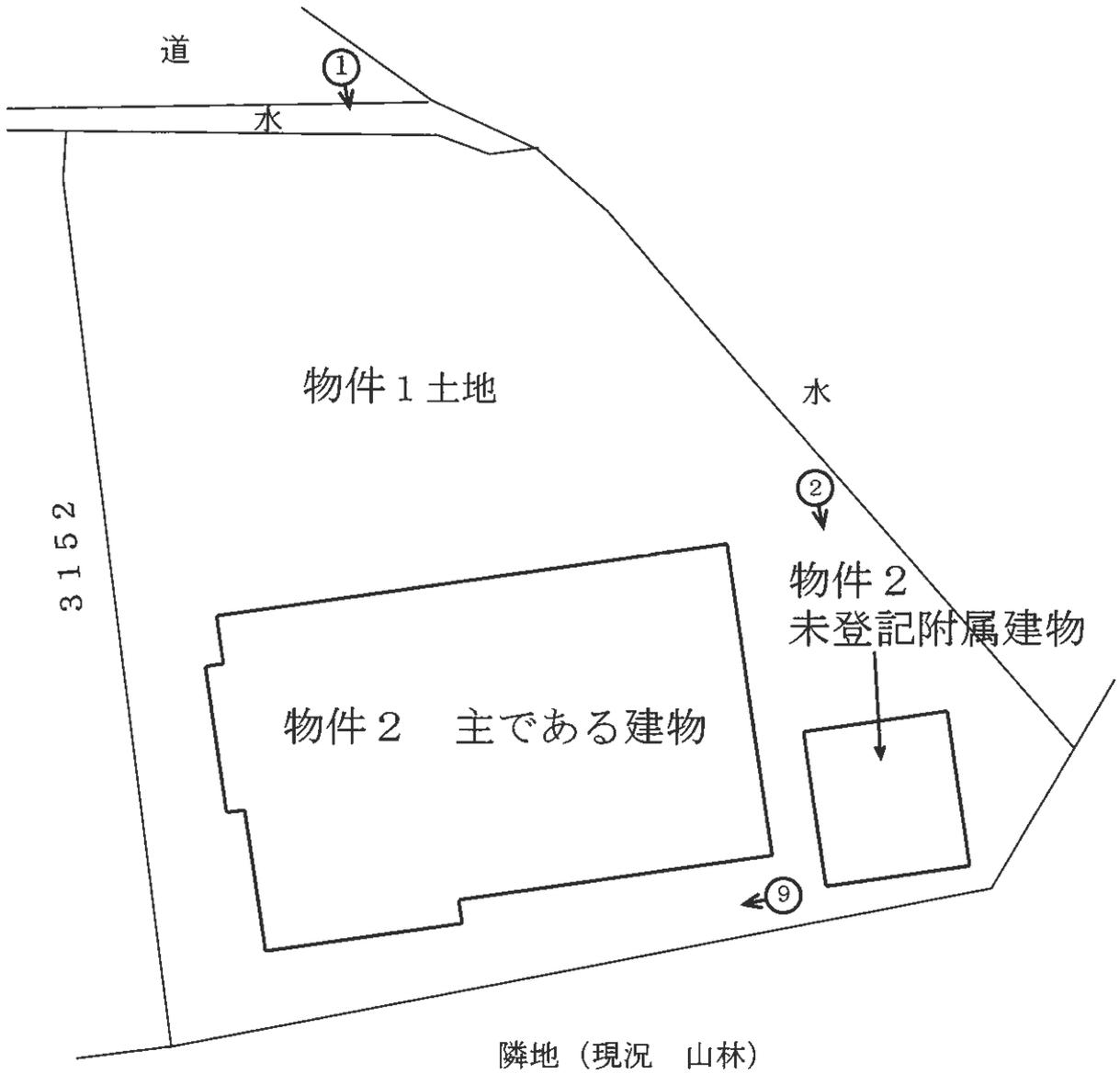
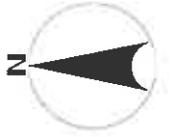
縮尺 1/250

申請人

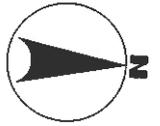
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

①②⑨写真撮影場所

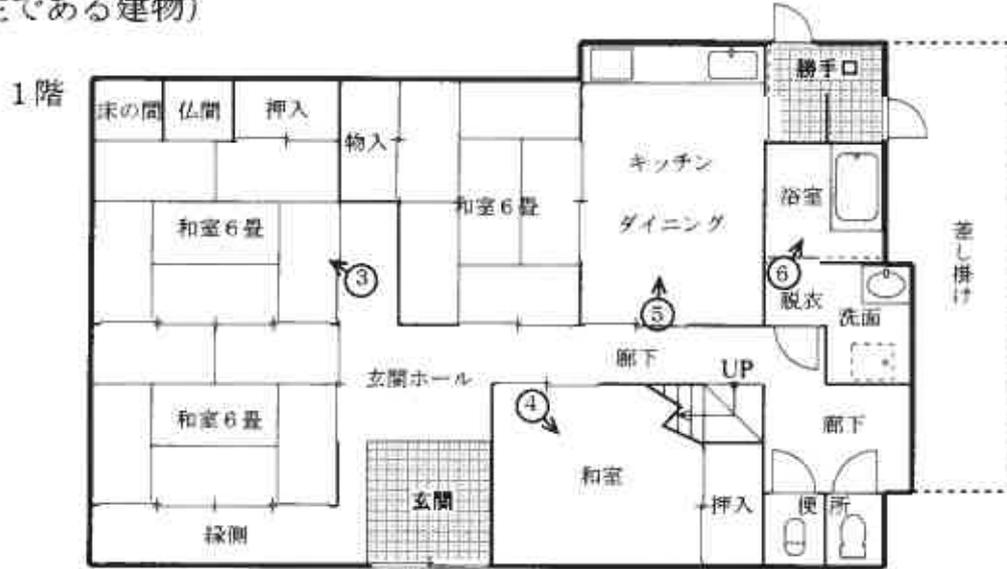


# 建物間取図

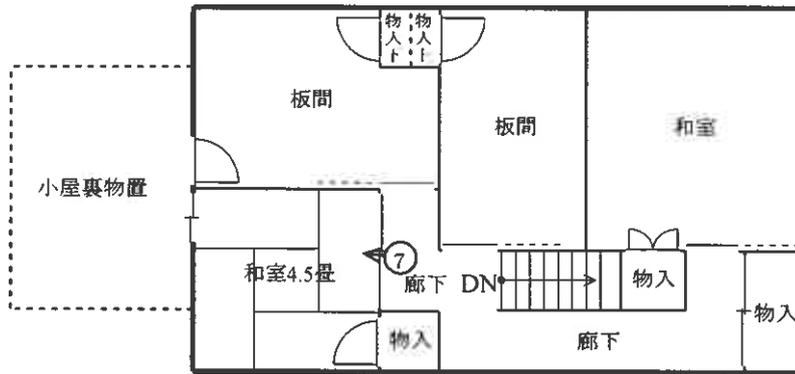


③～⑧写真撮影場所

(主である建物)

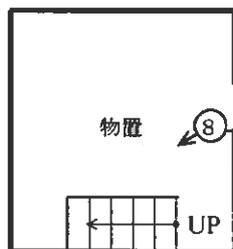


2階

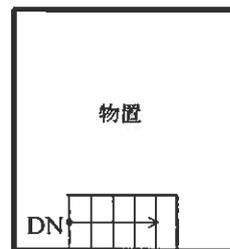


(未登記附属建物)

1階



2階



( 9 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

未登記附属建物



⑨

切り株

外壁の穴

落石





事件番号 令和7年(ケ)第17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17号

令和7年12月19日 現地調査  
令和8年1月8日 評価

鳥取地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
牧野 光照

## 第1 評価額

一括価格	
金480,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金120,000円
物件番号2 (建物)	金360,000円

- ① 一括価格は、上記各不動産について、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。  
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、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
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 在番目積	鳥取市鹿野町河内字上向谷 3147番 宅地 388.94㎡	
	所在地 在番目積		
2 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鳥取市鹿野町河内字上向谷 3147番地、 3147番地1、3147番地2 3147番 居宅 木造、瓦葺、2階建 1階 105.48㎡ 2階 58.21㎡ 延 163.69㎡	3147番地  未登記附属建物 物置 木造、2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 1階 約14㎡ 2階 約14㎡

物件番号	特記事項
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の合筆により、所在番地は標記の通り。</li> <li>未登記の附属建物がある。</li> </ul>

#### 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)	JR山陰本線 浜村駅 南方 約13.4km 支所前バス停 南方 約350m
付近の状況	狭隘な谷筋の農山村集落で、戸建住宅を標準とし、周辺は山林が迫る。
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：指定無 建ぺい率： 容積率： 防火規制：無
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：388.94㎡                      接道状況：中間画地 間口：約10m                      その他：ほぼ平坦地 奥行：約24m 形状：ほぼ台形
接面道路の状況	東側、幅員3m(不定)、公衆用道路、簡易舗装有、道路とほぼ等高
土地の利用状況等	現 状：居宅、物置の敷地 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面道路は、舗装状況は悪く、幅員は一定ではなく、目的不動産付近で行き止まり。</li> <li>・ 西側山林からは、落石があり、切り株も落ちてきている。</li> </ul>

## 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(登記記載) : 平成5年11月27日 経過年数 : 約 32年 経済的残存耐用年数 : 約 0年 経済的耐用年数は既に経過している
仕 様	構 造 : 木造、2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : その他 : トイレは水洗式(下水道接続)。
床面積(現況)	1階 105.48㎡ 2階 58.21㎡ 延 163.69㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅の外、附属建物として物置がある 間取り : 現況調査報告書の間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が占有管理し、評価額に影響を与える第三者占有はない
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西側外壁には、落石が当たった穴がある。</li> <li>・ 1階南側和室の襖の開閉は困難(建物が傾いている恐れがある)。</li> <li>・ ヒートポンプ給湯機あり。</li> <li>・ 以下の未登記附属建物があるが、交換価値は無い。            物置            木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建            1階 約14㎡            2階 約14㎡</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価額

#### 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額を求めた。

物件番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価補正 エ	建付地価額 (万円未満四捨五入)	
1	2,140円/㎡	× 0.61	× 388.94㎡	× 0.90	= 460,000円	
			×			=
			×			=
計			388.94㎡		460,000円	

#### ア. 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上、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
鳥取(県)-28	2,830円/㎡	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{132}$	= 2,140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 : 特に無し。
- ◇ 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上、格差率を査定。

#### イ. 個別格差

要因	率
不整形	0.85
道路行き止まり	0.90
落石の恐れあり	0.80
相乗積	0.61

エ. 建付減価補正 : 土地と建物の整合性、建物老朽化の程度等を考量の上査定した。

1-2. 建物（物件番号 2）

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価額 (万円未満四捨五入)
2	150,000円/㎡	× 163.69㎡	× 0.020	= 490,000円
		×	×	=
		×	×	=

ア. 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。

ウ. 現 価 率：実際の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判定。

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 よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
2	32年	0年	0.02	定率法	0.02000	× 1.00	= 0.020
						×	=
						×	=

(注) 経年以上の建物の劣化が見られ、落石による穴もあり、通常より低率の残価率とした。

## 2. 評価額の決定

前記により求めた価額をもとに、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、必要に応じて持分割合を乗じ、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. 土地利用権等価額

物件番号	建付地価額 (1-1)	土地利用権等割合		土地利用権等価額 (万円未満四捨五入)
1	460,000円	× 0.50	法定地上権	= 230,000円
		×		=
		×		=
計	460,000円			230,000円

### 2-2. 内訳価額及び一括価額

物件番号	基礎となる価額 (1-1)(1-2)	土地利用権等価額 の控除又は加算 (2-1)	占有減 価修正 (ウ)	持分割合 (エ)	市場性 修正 (オ)	競売市 場修正 (カ)	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	460,000円	-230,000円	/	× $\frac{100}{100}$	× 1.00	× 0.50	= 120,000円
		×		$\frac{100}{100}$			=
		×		$\frac{100}{100}$			=
2 (建物)	490,000円	+230,000円	× 1.00	× $\frac{100}{100}$	× 1.00	× 0.50	= 360,000円
		×		$\frac{100}{100}$			=
一括価額 (上記合計)							480,000円

ウ. 占有減価修正 : 必要なし。

オ. 市場性修正 : 特に無。

カ. 競売市場修正 : 2頁記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上査定した。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準地の概要

番 号 : 鳥取(県)ー28  
所 在 : 鳥取市鹿野町河内字外尾谷河原158番1外  
位 置 : 浜村駅、南方10km  
価 格 : 2,830円/m<sup>2</sup>  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 872m<sup>2</sup>  
接 面 街 路 : 北西7.5m県道  
供給処理施設 : 水道  
用 途 地 域 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 山間の古くからの集落

(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 付属資料

位置図  
周辺概況図(正本のみに添付)  
公図(法務局備付)  
建物図面(法務局備付)  
土地建物位置関係図

# 位置図



誓峯神社

青谷町小畑

矢原

鹿野町河内

地価調査基準地  
鳥取(県)-28

鹿野町河内

鹿野町河内

鹿野ふるさと  
加工所

目的不動産

生活改善センター

ゼンリン電子地図を使用して作成

500m

©2011 ZENRIN CO., LTD.



約1/500

# 公園

(座標値種別：測量成果)

3155  
3157  
3153-1  
3153-2

3154

道 ← 水

3170  
-4

3153-1

3153-2

道

水

3152

3150-1

水

水 →

3149

水 →

道

3147

⊕

⊕

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出し

鹿野町河内



登記年月日 平成3年12月7日

867802

建築物各階平面図

建築物各階平面図

所在地番号 3147

90号の新荘 東京都目黒区新荘3-47番地、51-47番地、51-47番地3、3147番地

東京都目黒区新荘



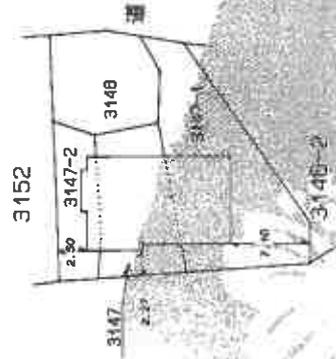
1 階 面積計算表

0.60 x 4.93 =	2.9560
2.86 x 12.80 =	37.8080
3.70 x 13.25 =	49.0250
1.22 x 12.80 =	15.6160
床面積	105.4870



2 階 面積計算表

5.91 x 9.85 =	58.2135
床面積	58.2135



縮小実施

縮尺 1/500

申請人

作成者 北條洋輔士

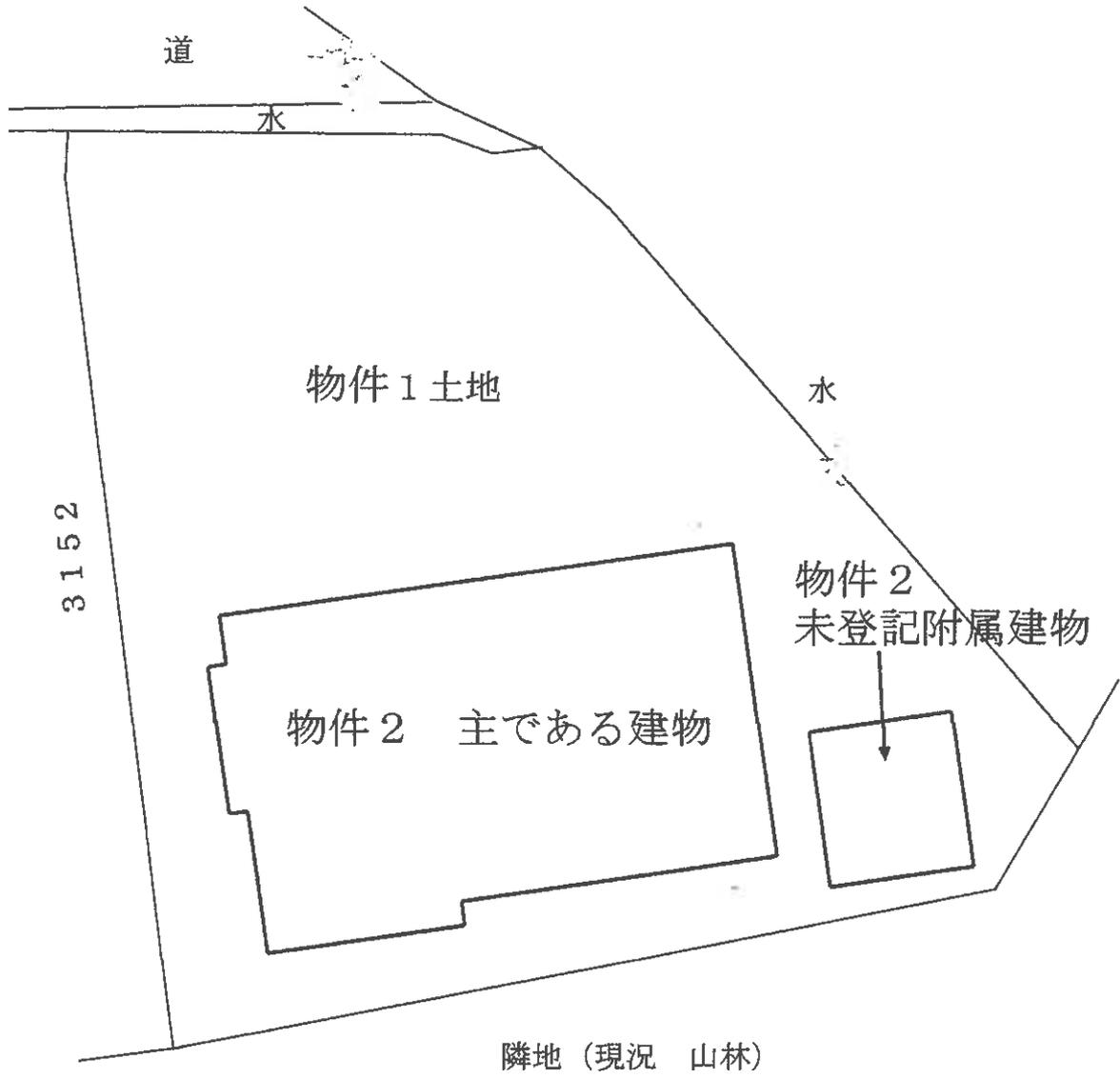
（東京都目黒区新荘3-47番地）

これは図面に記載されている内容に基き、図面を作成したものであり、図面とは異なる場合があります。

令和7年10月21日

登記簿

土地建物位置関係図



## 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。又、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。