

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 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 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 場 所	令和 8年 4月16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 5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 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 | 東伯郡北栄町江北字下発原 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡北栄町江北字下発原 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東伯郡北栄町江北字下発原 4 7 7 番地 3、4 7 7 番地
1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 7 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 6 2 平方メートル
2 階 6 9 . 7 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

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。

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 | 東伯郡北栄町江北字下発原 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡北栄町江北字下発原 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東伯郡北栄町江北字下発原 4 7 7 番地 3、4 7 7 番地
1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 7 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 6 2 平方メートル
2 階 6 9 . 7 3 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年11月20日受理
令和 8年 1月 9日提出

現況調査報告書

(物件1、2、3)

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 | 東伯郡北栄町江北字下発原 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡北栄町江北字下発原 |
| | 地 番 | 4 7 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1. 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東伯郡北栄町江北字下発原 4 7 7 番地 3、4 7 7 番地
1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 7 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 6 2 平方メートル
2 階 6 9. 7 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	(住居表示未実施)														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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3														
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 style="font-size: 2em;">[</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></td> <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 checked="" 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														

(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3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年 1月22日
最初の契約等	契約日 明確な契約なし
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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3建物占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は亡Bの妻です。この建物には建物が建った時から夫と住んでいました。令和7年1月22日に夫が亡くなった後も私が引き続き住んでいます。現在は私の子と二人で住んでいます。2 キッチンの流し台が古くて水漏れが少しあります。建物自体には住むうえでの不具合は特にありません。3 室内で猫を2匹飼っています。

(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、物件3建物の占有者Aは、同建物が建った時から夫Bと共に住んでいた。その頃の占有権原はBの占有補助者であったところ、Bが亡くなった後は本件各物件の所有名義が亡B相続財産となったことから、Aの以後の物件3建物における占有権原は使用借権に基づく占有である。また、同居人であるAの子の占有については、Aの占有補助者としてのものである。
- 2 物件3建物には経年相応の劣化を除き、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、建物2階の納戸は、屋根裏物置のような簡易な造りである。
- 3 物件1、2土地は一体となって物件3建物の敷地として利用されている。
- 4 物件3建物敷地の接面道路は北西側の幅員約4メートル（側溝を含む）の公衆用道路である。
- 5 物件3建物敷地の北東角及び南東角に境界標が設置されている。また、北西側の477番2の用悪水路に面する部分にも境界標が設置されている。南西角の境界標は確認できなかったが、南西側隣地477番4との間にはコンクリートブロック塀が設置されていることから、物件3建物敷地と各隣地との境界は明瞭である。
- 6 物件3建物敷地にカーポートが設置されている。スチール製物置が置かれている。

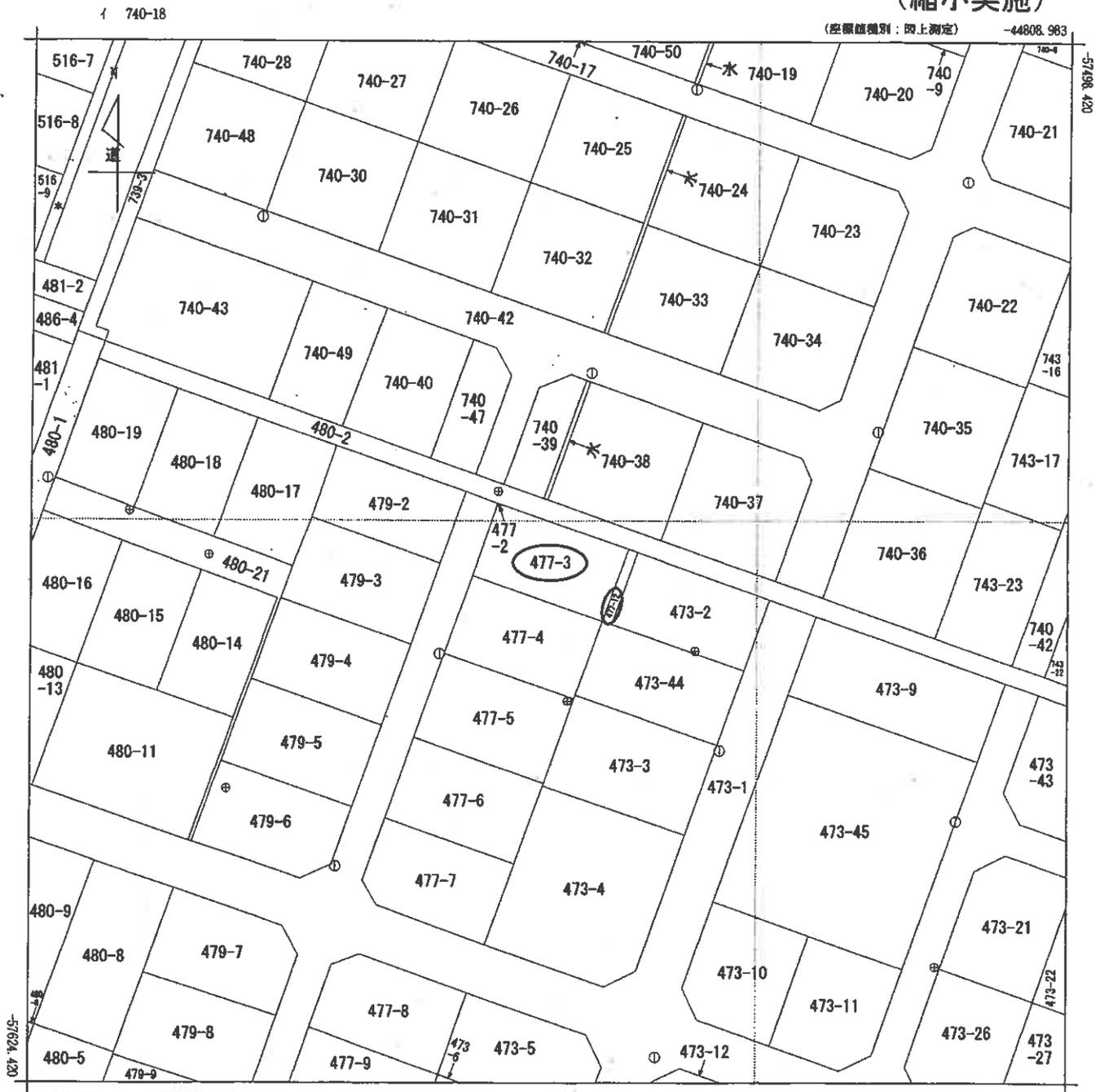
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4日(金) 16:48-16:53	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24日(水) 9:25-10:45	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
令和 8年 1月 5日(月) 11:12-11:28	鳥取地方法務局 倉吉支局	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 を立ち会わせ、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)



地番区域見出
江北

請求部分	所在 東伯郡北栄町江北字下発原				地番 477番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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)	平成9年9月30日	補記事項		

請求番号：5-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成7年3月15日

500771

各階平面図

平成7年3月15日登記

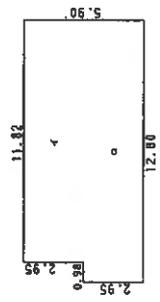
建物各階平面図

家屋番号 477-3

建物の所在 東伯郡北榮町江北字下苑原 477番地3 477番地12
東伯郡北榮町



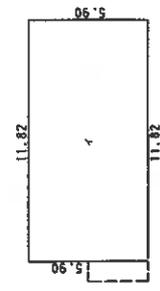
1階平面図



求積表

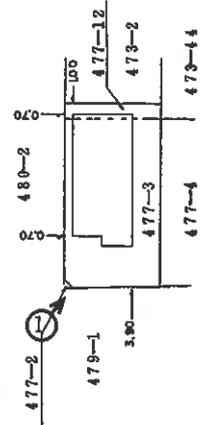
1	11.82	x	2.95	=	34.8690
□	12.80	x	2.95	=	37.7600
合計					72.6290
床面積					72.62 m ²

2階平面図



求積表

1	11.82	x	5.90	=	69.7380
合計					69.7380
床面積					69.73 m ²



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

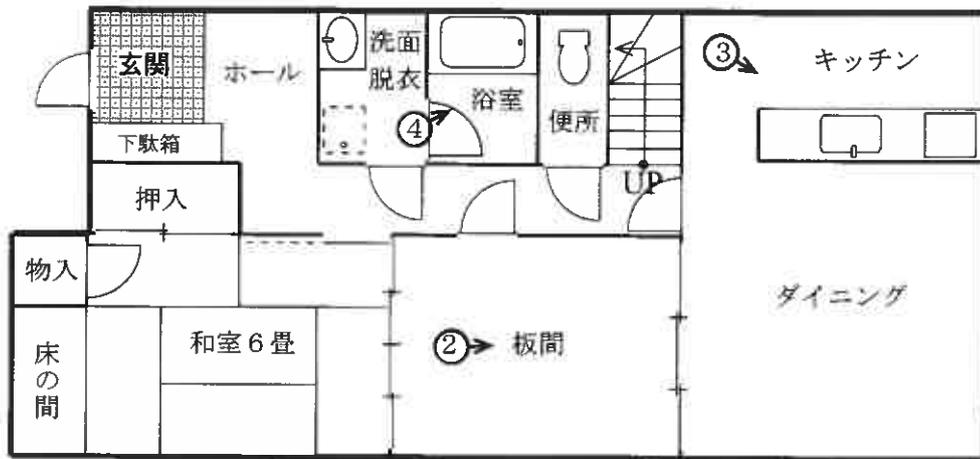
（原簿係土地家屋調査士会印紙）

建物間取図

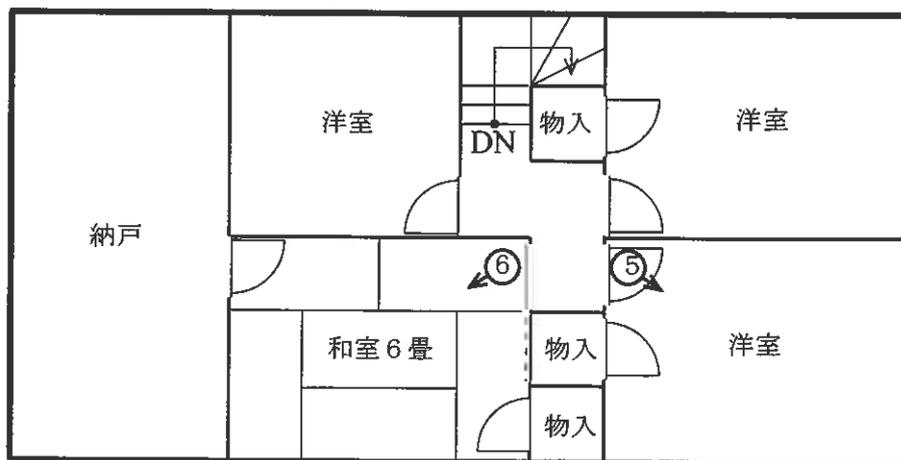


②～⑥写真撮影場所

1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7年(ケ)第8号

評 価 書

(物件 1 ~ 3)

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8号
令和7年12月24日 現地調査
令和8年1月13日 評価

鳥取地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件1～3)

評価人(不動産鑑定士)

前田 六仁

第1 評価額

一括価格	
金2,830,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金840,000円
物件番号2 (土地)	金60,000円
物件番号3 (建物)	金1,930,000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 地積	東伯郡北栄町江北字下発原 477番3 宅地 154.37m ²	
2 (土地)	所在地 地積	東伯郡北栄町江北字下発原 477番12 宅地 11.02m ²	
3 (建物)	所 家屋番号 種類 構造 床面積	東伯郡北栄町江北字下発原477 番地3、477番地12 477番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 72.62m ² 2階 69.73m ² 延 142.35m ²	

番号	特記事項
1 2	物件1、2の土地は、一体となって物件3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・2の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件3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・2

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 3.3 km 江北 バス停 南西方約 300 m
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地
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 建ぺい率 : 70% 容積率 : 400% 防火規制 : 無 その他の規制 : ー
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積 : 165.39㎡ 接道状況 : 中間画地 間口 : 約9m 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	北西側, 幅員 4m 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 : 有 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、通常のコスト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3の建物の南西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 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) : 平成7年2月 経過年数 : 約 31 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 : - その他 : - ※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 : クロス貼り等 床 : タタミ、フローリング等
床面積(現況)	1階 72.62㎡ 2階 69.73㎡ 延 142.35㎡
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	亡所有者の妻が居宅として使用(使用借権)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・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・2	19,100円/㎡	× 1.00	× 165.39㎡	× 0.95	= 3,000,000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/㎡	× $\frac{101.5}{100}$	× $\frac{100}{101}$	× $\frac{100}{100}$	= 19,100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
相乗積	1.00

標準的な画地と同等。

*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	180,000円/m ²	× 142.35m ²	× 0.104	= 2,660,000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	31年	10.0年	0.05	定率法	0.1042	× 1.00	= 0.104

※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・2	3,000,000円	× 0.40	法定地上権	= 1,200,000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・2 (土地)	(3,000,000円	- 1,200,000円)	/	× 1.00	× 0.50	= 900,000円
3 (建物)	(2,660,000円	+ 1,200,000円)	× 1.00			= 1,930,000円
一括価格(上記合計)						= 2,830,000円

※1: 土地の内訳価格

・物件1

$$900,000円 \times 154.37m^2 / 165.39m^2 = 840,000円$$

・物件2

$$900,000円 \times 11.02m^2 / 165.39m^2 = 60,000円$$

* 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 : 北栄-1

所 在 : 北栄町国坂字河原田723番21

位 置 : 下北条駅東1.7km

価 格 : 19,000円/m²

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 210m²

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

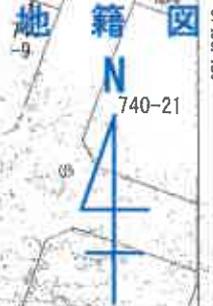
周辺概況図(正本のみに添付)

地籍図(法務局備付)

建物図面・各階平面図(法務局備付)

位置図





物件 1・2

用途	所在	和歌山県和歌山市東区		地番	477番3
面積	1.50	用途	住宅	種類	地籍法第14条第1項
作成年月日		備考	平成28年5月19日	備考	

これは地図に記述された土地の縮小図です。
 (鳥取地方務局青谷支局資料)
 令和7年5月19日
 鳥取地方務局



500771

各階平面図

平成7年3月15日登記

建物図面 平面図

登記番号 477-2

所在地 東京都中央区 東信部中菜町 477番地3、477番地11

物件3



1階平面図

式積表	
1	11.82 × 2.95 = 34.8690
2	12.80 × 2.95 = 37.7600
合計	72.6290
床面積	72.62㎡



2階平面図

式積表	
1	11.82 × 5.90 = 69.7380
2	12.80 × 5.90 = 75.5200
合計	145.2580
床面積	145.26㎡

作業者 建築士

設計者

縮小 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、汚水枘の設置、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。