

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

- 4 所 在 鳥取市大杓字横長
地 番 270番4
地 目 宅地
地 積 156.00平方メートル
共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 5 所 在 鳥取市大杓字横長
地 番 270番5
地 目 宅地
地 積 57.29平方メートル
共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 6 所 在 鳥取市大杓字横長
地 番 271番6
地 目 宅地
地 積 34.00平方メートル
共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 7 所 在 鳥取市大杓字横長270番地4、271番地6
家屋 番号 270番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 119.49平方メートル
2階 72.76平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 10.92平方メートル
2階 9.91平方メートル

共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

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4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～7】

亡B相続財産，A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4，5】

隣地（地番269番52）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

- 4 所 在 鳥取市大杵字横長
地 番 270番4
地 目 宅地
地 積 156.00平方メートル
共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 5 所 在 鳥取市大杵字横長
地 番 270番5
地 目 宅地
地 積 57.29平方メートル
共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 6 所 在 鳥取市大杵字横長
地 番 271番6
地 目 宅地
地 積 34.00平方メートル
共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 7 所 在 鳥取市大杵字横長270番地4、271番地6
家屋 番号 270番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床面積	1階	119.49平方メートル
	2階	72.76平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積	1階	10.92平方メートル
	2階	9.91平方メートル

共有者	亡B相続財産	持分2分の1
共有者	A	持分2分の1

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4、5、6、7)

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

- 4 所 在 鳥取市大杵字横長
地 番 270番4
地 目 宅地
地 積 156.00平方メートル
共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 5 所 在 鳥取市大杵字横長
地 番 270番5
地 目 宅地
地 積 57.29平方メートル
共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 6 所 在 鳥取市大杵字横長
地 番 271番6
地 目 宅地
地 積 34.00平方メートル
共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 7 所 在 鳥取市大杵字横長270番地4、271番地6
家屋 番号 270番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 119.49平方メートル
 2階 72.76平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 10.92平方メートル
 2階 9.91平方メートル

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

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4、5、6
現況地目	■宅地(物件4、5、6) □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 □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7
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 □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	
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
<p>■ A (土地建物共有者)</p>	<p>1 本件建物を建てたのは私の亡父です。その後いろいろな事情があつて、私の弟が本件土地建物を平成2年3月5日に父から買い受け、さらに私と亡夫Bが平成22年9月24日に弟から買い受けました。私と亡夫Bとの共有名義になっていますが、私達は住んだことがなく弟と私の母が住んでいました。ところが、弟は令和元年に亡くなり、その後母も亡くなり、現在は誰も住んでいません。なお、令和3年12月30日に母と連絡が取れなくなったため、12月31日に家族が様子を見に行くと、母が浴室で亡くなっていました。警察の検視結果では浴室で寝てしまった事故が原因とのことでした。それまでも、浴室で寝てしまつて危うく事故になりかけたことがありました。</p> <p>2 令和7年1月に水道局から、誰も住んでいないのに水道メーターが回っているとの連絡がありました。水道局によれば便所の配管から水漏れがあるかもしれないと言われた記憶があります。現在は止水していますので、メーターは回っていません。</p> <p>3 調査には立ち会えないため、鍵を預けるので建物に立ち入って調査してください。</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

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3、4枚目記載のとおり認めた。
物件4、5、6土地は一体となって、物件7建物の敷地として利用されている。
- 2 関係人Aによれば、Aの母が本件建物の浴室にて事故で亡くなったとのことである。建物内には居住していた状態のまま家財道具等の動産類が残置されている。
- 3 建物外壁の複数箇所に剥がれや傷みがある（一部写真⑥参照）。その他については経年相応による劣化を除き、特段の不具合は見受けられなかった。
- 4 本件建物敷地と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、境界は概ね明瞭であるものと思われたが、本件建物敷地の北西側隣地269番52は地目が用悪水路であるところ、現況では水路は存在しない。そのため、本件建物敷地が水路に及んでいるのか、または水路の北西側の各隣地が水路を含んでいるのかは不明であった。したがって、北西側隣地269番52との境界は不明である。その他、西側隣地270番2、東側隣地271番21、271番14、271番15、271番20、北側隣地270番6との間にはいずれもコンクリートブロック塀が設置されているため、これらの部分の境界は概ね明瞭である。
- 5 本件建物敷地の接面道路は南側（270番3、271番5）の幅員4メートルの市道である。

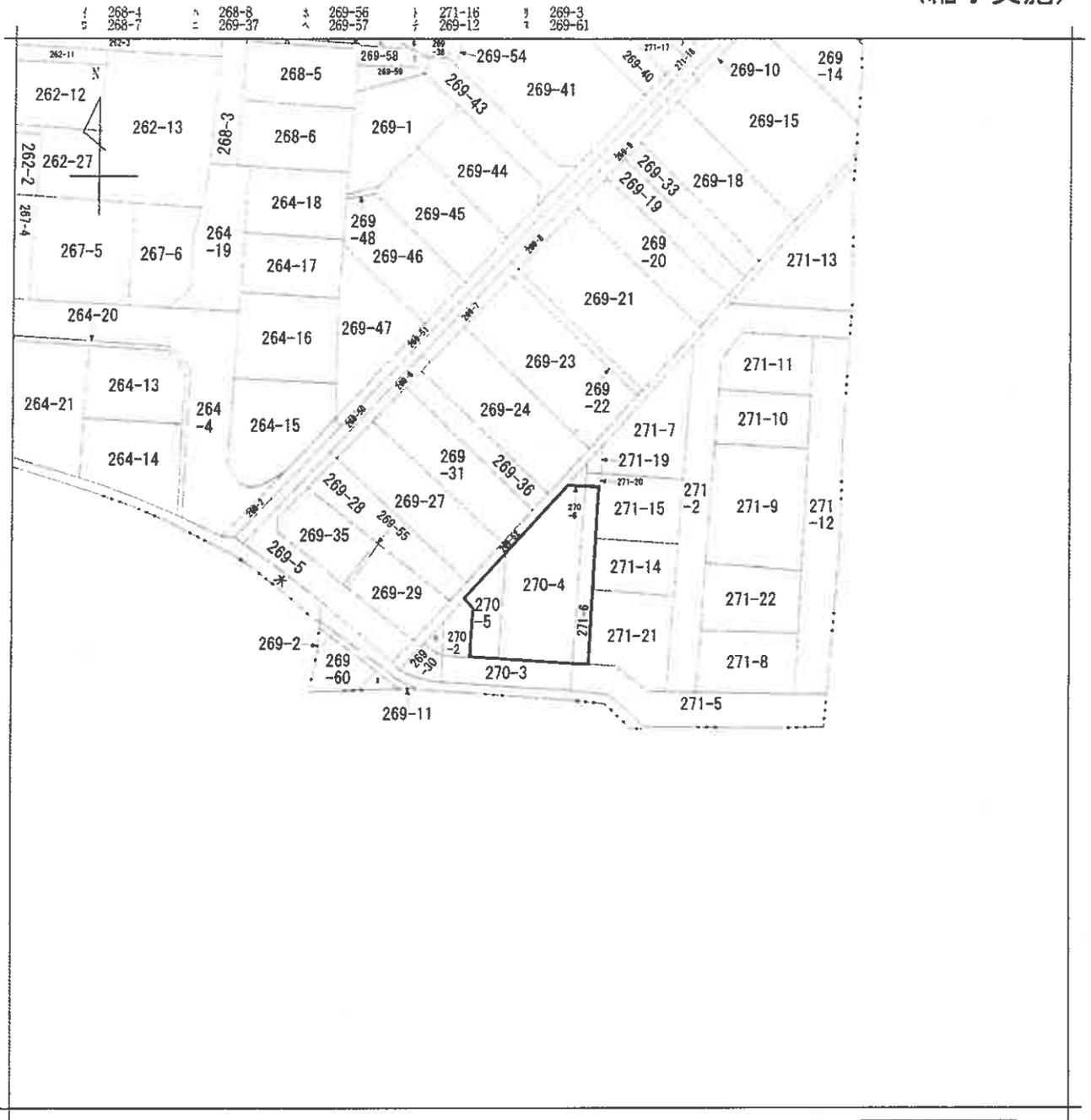
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5日(金) 14:06-14:10	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) 9:20- 9:25	Aの住居 (東伯郡北栄町)	Aに占有関係等について聴取
令和 7年12月24日(水) 11:45-12:47	物件所在地	立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和 8年 1月 7日(水) 8:31- 8:36	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)



請求部	所在	鳥取市大杓字横長			地番	270番4		
出力	1/600	精度	座標系 番号は記号	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	昭和45年3月20日			備付年月日 (原図)			補記事項	

請求番号：3-2

(1/1)

公用

(7 枚目)

公用

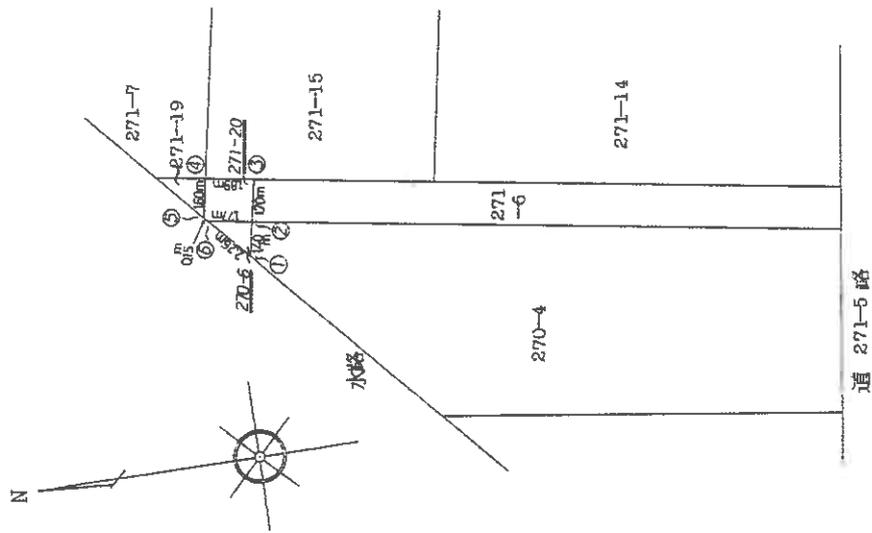
登記年月日：昭和52年5月31日

昭和52年5月31日登記

111043

地積測量図 270-6 271-20

地番 270-6, 271-20
 土地の所在 鳥取市大代字横長



測点	合隣距	合経距
1	- 0,842	- 1,749
2	- 1,093	- 0,368
3	- 1,420	+ 1,305
4	+ 0,453	+ 1,620
5	+ 0,760	+ 0,045
6	+ 0,656	- 0,073

地番 270-6		
測線	積距	積面積
1~2	- 0,269	- 2,117
2~6	+ 1,749	- 0,441
6~1	- 1,480	- 1,822
	計	2,494724
		1/2
		1,247362
		1.247362

地番 271-20		
測線	積距	積面積
2~3	- 0,327	+ 0,937
3~4	+ 1,873	+ 2,925
4~5	+ 0,307	+ 1,665
5~6	- 0,104	- 0,028
6~2	- 1,749	- 0,441
	計	6,457502
		1/2
		3,228751
		3.228751

昭和五十五年五月式日
 製作年月日

申請人

(鳥取県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/200M

公用

登記年月日：昭和52年5月27日

111042

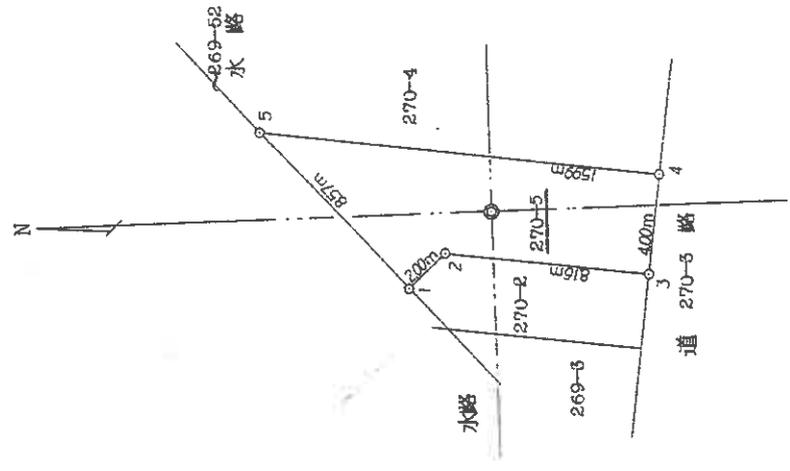
昭和52年5月27日登記 270-2

地積測量図 270-2

地番 270-5
土地の所在 鳥取市大代字横長

作製者
昭和五十二年五月式日
作製年月日

申請人



測点	合線距	合経距
1	+ 3,415	- 2,912
2	+ 1,911	- 1,590
3	- 6,182	- 2,703
4	- 6,749	+ 1,257
5	+ 9,081	+ 3,528

面	横計	算表	倍面積
測線	1-2	- 1,502	+ 6,762004
	2-3	- 3,093	+ 34,743249
	3-4	- 0,567	+ 0,819882
	4-5	+ 15,830	+ 75,746550
	5-1	- 5,668	- 3,491488
		計	114,580197
		1/2	57,2900985
			5.7㎡

(鳥取県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/200M

公用

登記年月日：平成15年10月2日

014458

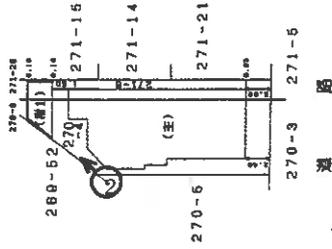
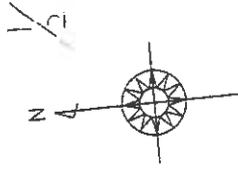
平成 年 月 日 登記
各階平面図

各階平面図
建物図面図

家屋番号 270番4

建物の所在 鳥取市大杵字横長270番地4、271番地6

平成15年10月2日 登記



測 図



縮尺	1 / 500
----	---------

申請人	
-----	--

縮尺	1 /
----	-----

製作者	土地家屋調査士
(鳥取県土地家屋調査士会所属)	

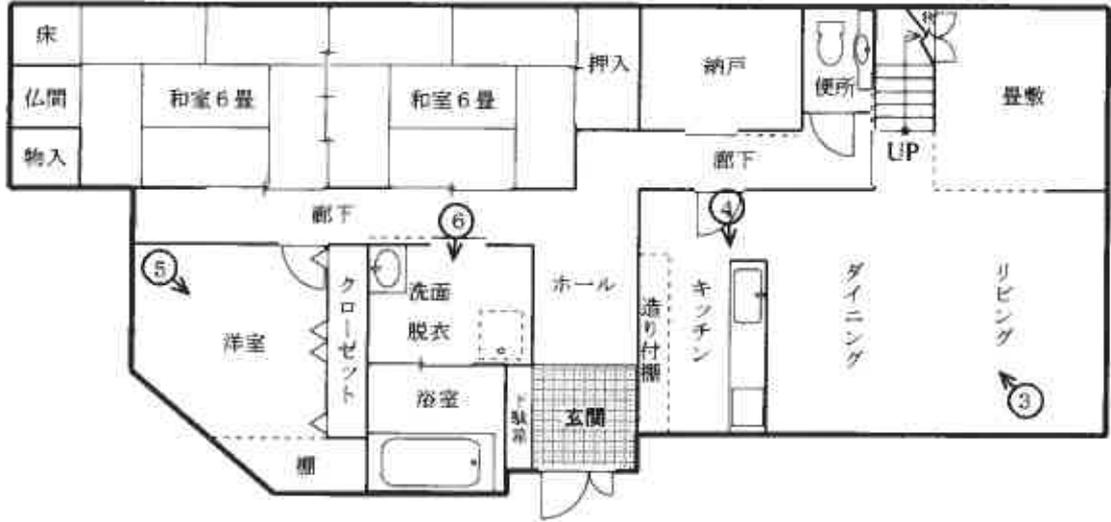
建物間取図



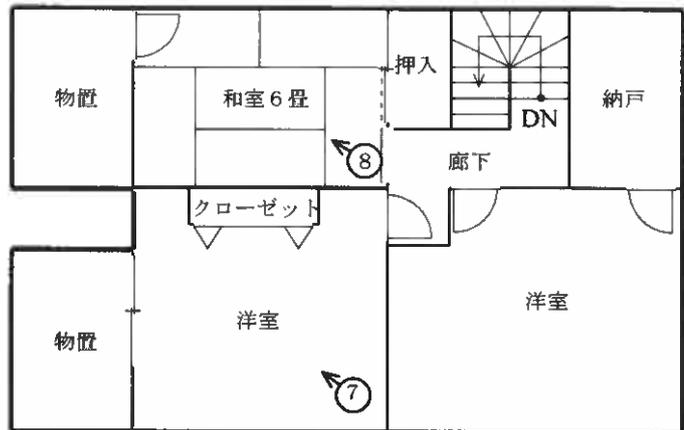
③～⑨写真撮影場所

(主である建物)

1階

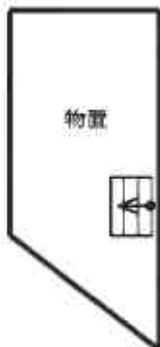


2階



(附属建物 符号1)

1階



2階



(12枚目)

①



②

附属建物
符号 1



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

外壁の剥がれ、傷み



事件番号

令和7年(ケ)第8号

評 価 書

(物件4～7)

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4～7)

評価人(不動産鑑定士)

前田 六仁

第1 評価額

一括価格	
金6,790,000円	
内訳価格	
物件番号4 (土地)	金1,730,000円
物件番号5 (土地)	金640,000円
物件番号6 (土地)	金380,000円
物件番号7 (建物)	金4,040,000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
4 (土地)	所在地 地積	鳥取市大杵字横長 270番4 宅地 156.00m ²	
5 (土地)	所在地 地積	鳥取市大杵字横長 270番5 宅地 57.29m ²	
6 (土地)	所在地 地積	鳥取市大杵字横長 271番6 宅地 34.00m ²	
7 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 【附属建物】 符号 種類 構造 床面積	鳥取市大杵字横長270番地4、 271番地6 270番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 119.49m ² 2階 72.76m ² 延 192.25m ² 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 10.92m ² 2階 9.91m ² 延 20.83m ²	

番号	特記事項
1 2	物件4～6の土地は、一体となって物件7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4～6の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件7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 4～6

位置・交通 (およその道路距離)	J R山陰本線 鳥取 駅 南東方約 3.5 km 新通り バス停 南西方約 200 m
付近の状況	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域
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2種中高層住居専用地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 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：247.29㎡ 接道状況：中間画地 間口：約17m その他：ほぼ平坦地 奥行：約20m 形状：ほぼ台形
接面道路 の状況	南側，幅員 4m 市道，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7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 7

区分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	<p>建築時(登記簿記載) : 昭和52年5月 新築 平成15年10月 増築</p> <p>経過年数 : 約 41 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年</p> <p>※1 : 昭和52年5月に1階88.30㎡、2階51.62㎡が新築され、平成15年10月に増築されて現在に至る。</p>
仕様	<p>構造 : 木造2階建 屋根 : 瓦葺 設備 : — その他 : —</p> <p>※1 : 外壁 : サイディング 天井 : 敷目張り天井、竿縁天井、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</p>
床面積(現況)	<p>1階 119.49㎡ 2階 72.76㎡ 延 192.25㎡</p>
現況用途等	<p>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。</p>
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	<p>亡所有者が居宅(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。</p>
特記事項	<p>※1 : 外壁の複数箇所に剥がれや傷みが見受けられる。 ※2 : 附属建物は、平成8年3月25日(約30年経過)に建てられた建物であり、経済価値は認められない。</p>

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 4～6

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)
4～6	50,500円/㎡	× 0.98	× 247.29㎡	× 0.90	= 11,010,000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-18	50,100円/㎡	× $\frac{100.8}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	= 50,500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, 行政的条件等を考量のうえ格差率を査定した。

*b 個別格差

要因	率
道路幅員	0.98
方位	1.02
形状	0.98
相乗積	0.98

*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 7

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)
7	180,000円/m ²	× 192.25m ²	× 0.074	= 2,560,000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
7	41年	7.0年	0.05	定率法	0.07739	× 0.95	= 0.074

※1 : 観察減価については、経済的減価(間取りが6LDKと広いため、付近の不動産との比較における市場性の減退)を認めた。

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)
4～6	11,010,000円	× 0.50	法定地上権	= 5,510,000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)
4～6 (土地)	(11,010,000円	- 5,510,000円)	/	× 1.00	× 0.50	= 2,750,000円
7 (建物)	(2,560,000円	+ 5,510,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 6,790,000円

※1: 土地の内訳価格

・物件4

$$2,750,000円 \times 156.00m^2 / 247.29m^2 = 1,730,000円$$

・物件5

$$2,750,000円 \times 57.29m^2 / 247.29m^2 = 640,000円$$

・物件6

$$2,750,000円 \times 34.00m^2 / 247.29m^2 = 380,000円$$

- * 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-18
所 在 : 鳥取市大杵字横長258番26
位 置 : 鳥取駅東2.9km
価 格 : 50,100円/m²
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 220m²
接 面 街 路 : 北東9m 市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第2種中高層住居専用地域
建ペイ率 60%
容 積 率 200%

地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

(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)

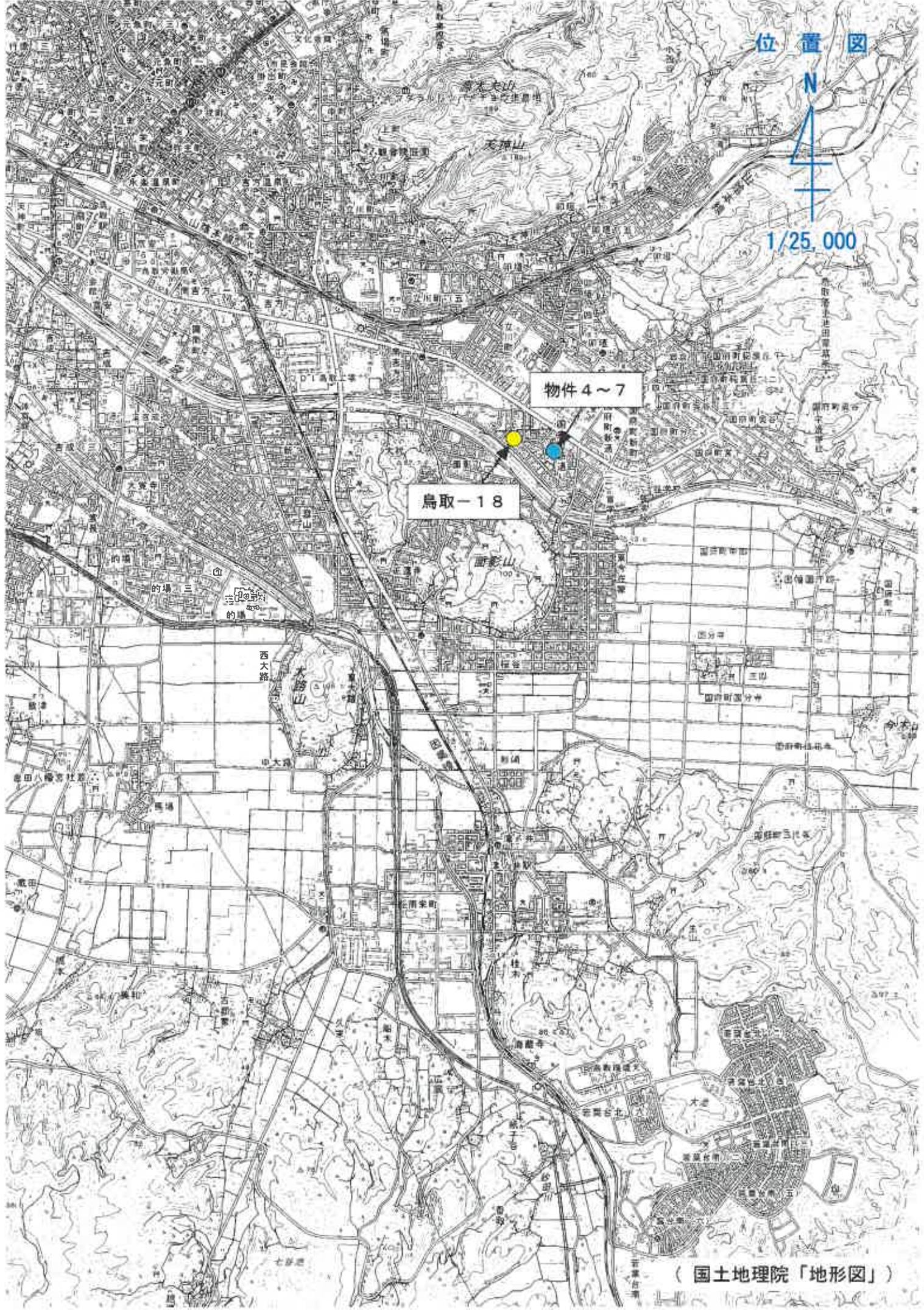
地積測量図(法務局備付、物件5のみ)

建物図面・各階平面図(法務局備付)

位置図



1/25,000



鳥取-18

物件4~7

(国土地理院「地形図」)



物件 4 ~ 6

注 地籍簿記載の取壊地、土地の用途変更による用途変更の地図が課税付与されるまでの間、これに代わって、この図面を課税の基礎とする。



請求者	所在地	新戦前及戦中地区	地番	270番4
面積	1.6㎡	用途	用途	用途
作成年月日	昭和45年3月20日	備考	備考	備考

これは地図に準ずる図面を記載するものとする。

令和7年5月19日
鳥取地方方法務局

此は図面に記載された測量方法に従って、昭和十七年五月十四日、測量方法に従って

111112

昭和十七年五月十四日登記

申 請 者

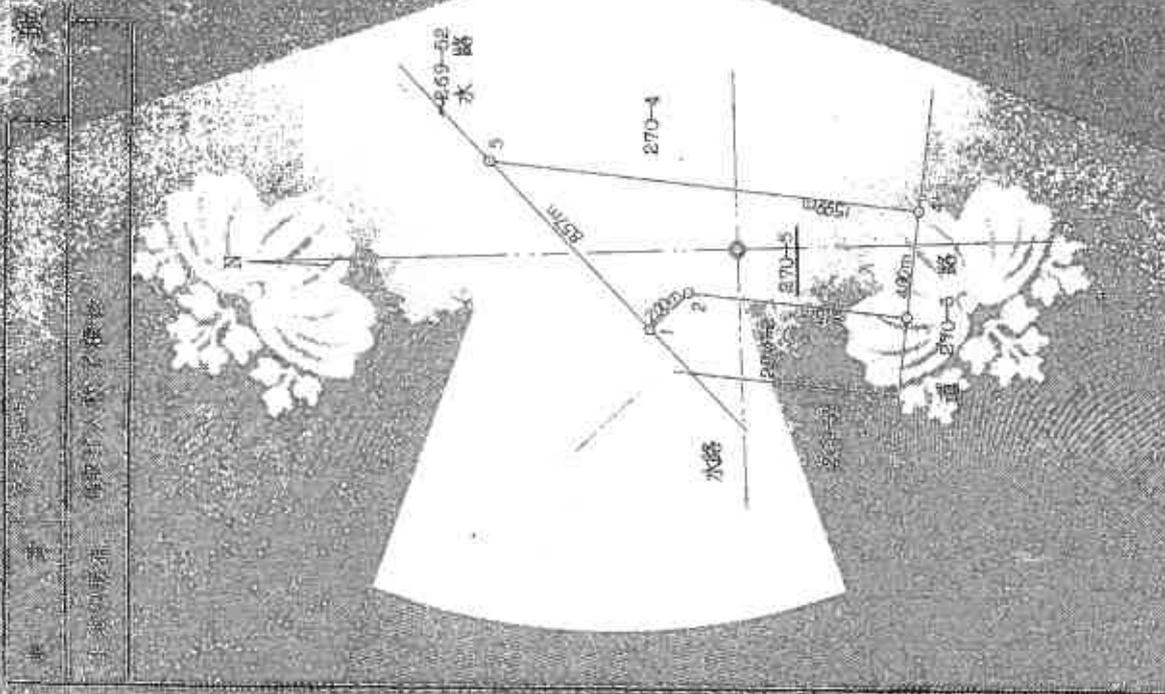
土地の所有権 所有権人 佐藤 健一

測量 測量 測量 測量 測量

物件 5

測点	合算距離	合算積
1	+ 3,413	- 1,573
2	+ 1,911	- 1,573
3	- 5,182	- 2,279
4	- 6,743	+ 1,573
5	+ 9,081	+ 3,528

面積計算表		
棟間距離	借積距離	借面積
1~2	- 1,502	- 4,502
2~3	- 8,093	- 4,293
3~4	- 0,567	- 1,446
4~5	+ 15,830	+ 4,096
5~1	- 5,668	+ 4,516
		3,491.480



昭和三十七年五月十四日登記

111112

(縮小実施)

登記年月日 平成15年10月20日

014458

平成15年10月10日 建築図面

271-15

建築図面

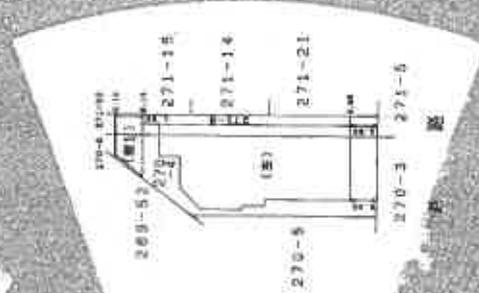
高槻市大津字廣長2-7-1番地4、2-7-1番地6

271-15

物件7

COPY

COPY



縮小率 1/500

(縮小実施)

谷階平面図 034139

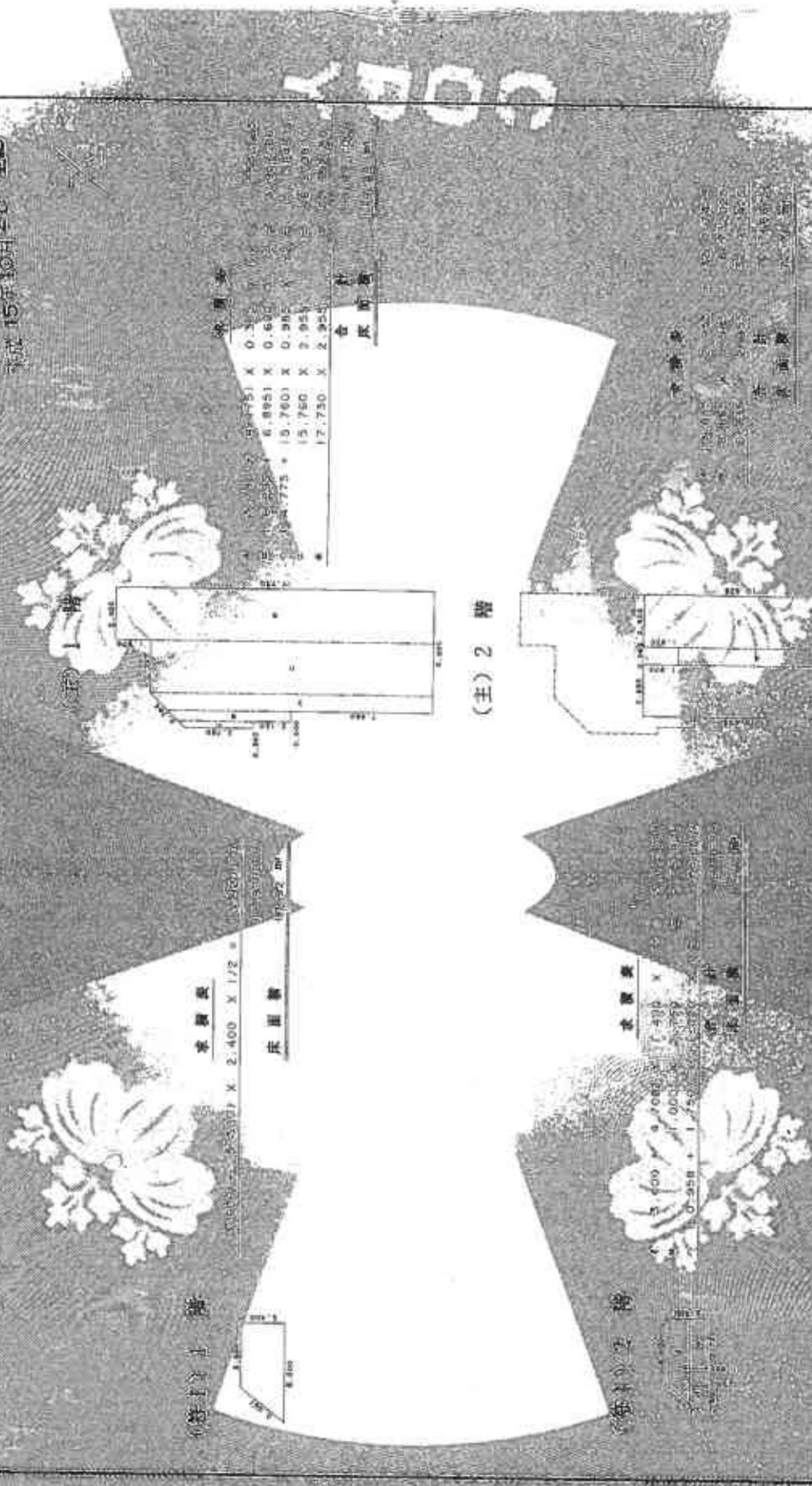
物件7

建築平面図

図面番号 210番4

所在地 東京都中央区新富町4丁目番地4 2F 2F

完成 15年10月20日



(主)1階

本階段

床面積

3,587 X 2,400 X 172 = 13,570.574
10.22 m²

(主)2階

本階段

3,400 X 2,000 X 172 = 11,560.000
10.22 m²

床面積	畳	床	フローリング	カーペット	その他
9,775	X	0.3			
4,895	X	0.6			
18,760	X	0.9			
15,750	X	2.95			
17,730	X	2.95			

合計	床面積	畳	床	フローリング	カーペット	その他
62,010		4.75				

(主)2階

縮小 250

(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。