

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 2 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午後 1 時 1 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 8 月 4 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）
1～3	8,940,000 7,152,000	一括	1,788,000	78,486	7,285
1	1,180,000				
2	2,440,000				
3	5,320,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 7 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 4 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 2 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 7 8 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 1 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 7 8 番地 2 1、7 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 7 8 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 4 6 平方メートル
2 階 7 2 . 1 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 9 7 平方メートル
2 階 7 2 . 1 1 平方メートル
3 階 約 1 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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1～3】

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

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 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 77番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 78番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井78番地21、77番地11 |
| | 家屋 番号 | 78番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.46平方メートル
2階 72.11平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約97平方メートル
2階 72.11平方メートル
3階 約10平方メートル |

令和 8 年(ケ)第 5 号
令和 8 年 4 月 1 日受理
令和 8 年 5 月 1 1 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 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 7 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 7 8 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 7 8 番地 2 1、7 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 7 8 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 4 6 平方メートル
2 階 7 2 . 1 1 平方メートル |

(土地・建物用)

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	☒ 宅地(物件 1 , 2) ☐ 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 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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:木造瓦葺3階建 ☒ 床面積:1階 約97平方メートル 2階 72.11平方メートル(同一) 3階 約10平方メートル					
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、私と家族で住んでいます。 2 この建物を令和4年1月に購入した後、大掛かりな増改築をしています。玄関の位置を替えたり、キッチン・浴室・洗面・便所・キッチン等を改築しました。床や廊下をタイル張りにし、リビング・キッチンには床暖房を設置しました。外壁は元あったレンガ調の壁の上に壁を張り、庭にあったレンガ造りの塀や大きな桜の木などの植栽を伐採しました。その後に玄関先をコンクリート敷にしてカーポートを設置しようとしたが頓挫しています。 3 建物には直ぐに修繕しなければ生活ができないような不具合はありませんが、増改築に当たって、当初から玄関の床タイルに隙間があったり、浴室の換気が十分ではなかったり、床暖房の効きが悪かったり、扉の建て付けが悪いなど多くの不具合があります。最近になって気付いたのですが、元あった塀のレンガやコンクリート等のガラが玄関先の砂地に多く出てくるようになり、地中にガラが埋められているものと思われます。また、砂地なので水道の枡や量水器がむき出しになっていますが、枡や量水器が浮き上がって来ており、伐採したはずの木の根が残って成長していることが原因かもしれません。その他増改築に際して基礎に穴が空けられ、用途の分からない管やホースが基礎から出て地中へ通っています(写真⑨参照)。これは複数箇所にあります。 4 東側隣地は鉄道で、列車の騒音が酷く、列車が通った時には建物が揺らぐほどの振動があります。

(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。
- 2 関係人の陳述にあるとおり、増改築に当たっての不具合があるとのことである。また、外構工事が頓挫しており、玄関先・庭が砂地の状態である。この砂地には元あったと思われる塀やコンクリート等のガラが多く見受けられ、ガラが地中に埋められているものと思われる。また、砂地であるため、上下水道の柵や量水器がむき出しの状態である。コンクリート基礎に亀裂がある(写真⑧参照)。
- 3 2階西側の洋室上部に小屋裏物置(幅約3.6×2.8メートル)があるが、高さが約0.9～2.8メートルあり、最高の内法高さが1.4メートルを超えているため、建物の床面積に算入すべきものである。そのため、階層については3階建であるとした。なお、本小屋裏物置へは2階の西側洋室からはしごを利用することになる。
- 5 本件建物敷地の接面道路は西側の幅員6メートルの市道である。
- 6 本件建物敷地の市道側の2箇所に境界標を確認した。東側の77番7(鉄道用地)側にも境界標が設置されているものと思われるが、土に埋もれており確認できなかった。しかしながら隣地との間にはコンクリート塀または柵があるため、各隣地との境界は明瞭である。
- 7 本件建物敷地の北西角に電柱が1本設置されている。

(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 8年 4月13日(月) 17:35-17:38	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 8年 4月14日(火) 8:31- 8:36	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 8年 4月30日(木) 13:25-14:31	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

(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

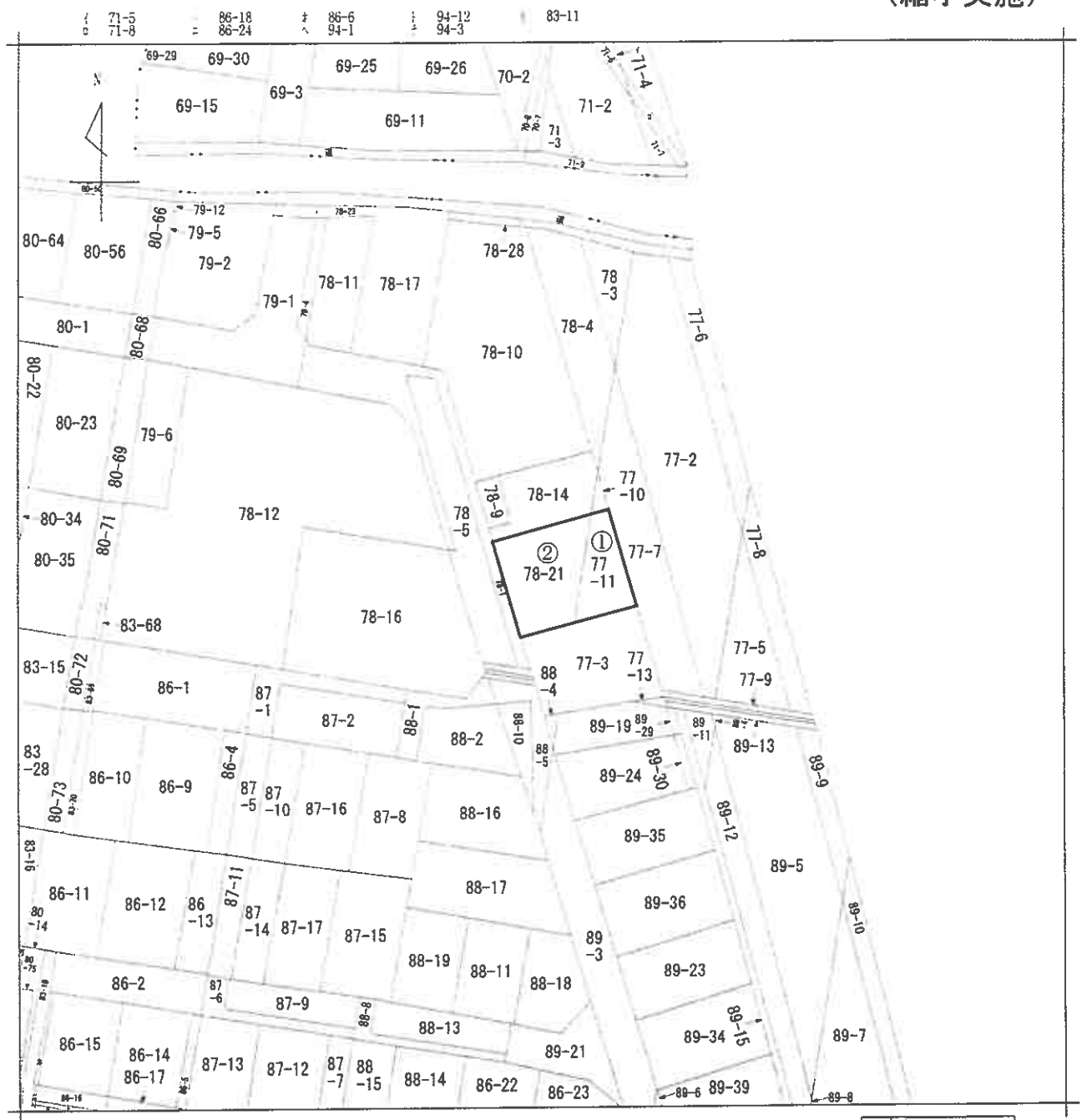
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部	所在	鳥取市新字上大樋井				地番	78番21		
出力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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				備付年月日(原図)	昭和48年12月20日		補記事項		

請求番号：9-2
(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成7年4月12日

平成7年4月12日登記

143449

マ/19-14

地積測量図

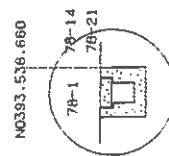
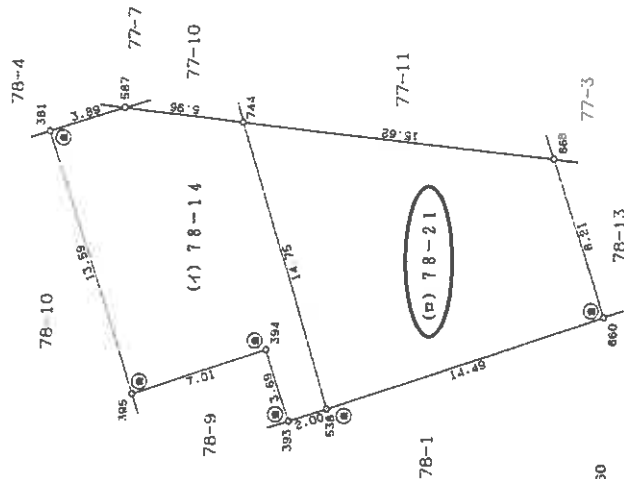
地帯 78番14
78番21

土地の所在 鳥取市新字上大樋井



座標求積表

地番	NO	順番	X	Y	辺長	測線
(イ) 78-14	395	()	80.610	16.677		
	394	()	73.922	20.788	7.01	395-394
	393	()	72.806	17.261	3.69	394-393
	538	()	70.898	17.868	2.00	393-538
	744	()	75.077	32.021	14.75	538-744
	587	()	80.999	32.760	5.96	744-587
	381	()	84.723	31.630	3.89	587-381
(ロ) 78-21	395	()	80.610	16.677	13.59	381-395
			倍面積		251.564146	
			面積		125.7820730	㎡ 地積 125.78
			平方数		38.04	
	538	()	70.898	17.868		
	660	()	57.087	22.261	14.49	538-660
	668	()	59.576	30.086	8.21	660-668
(イ) 78-14	744	()	75.077	32.021	15.82	668-744
	538	()	70.898	17.868	14.75	744-538
			倍面積		330.304540	
			面積		165.1522700	㎡ 地積 165.15
			平方数		49.95	



記号	境界線の種類
●	金属プレート

縮尺 1/250

申請人

平成7年4月11日作成

土壌調査士

(鳥取県土壌調査士会所属)

作製者

公用

登記年月日：平成7年4月12日

平成7年4月12日登記

143441

(7) 77-10

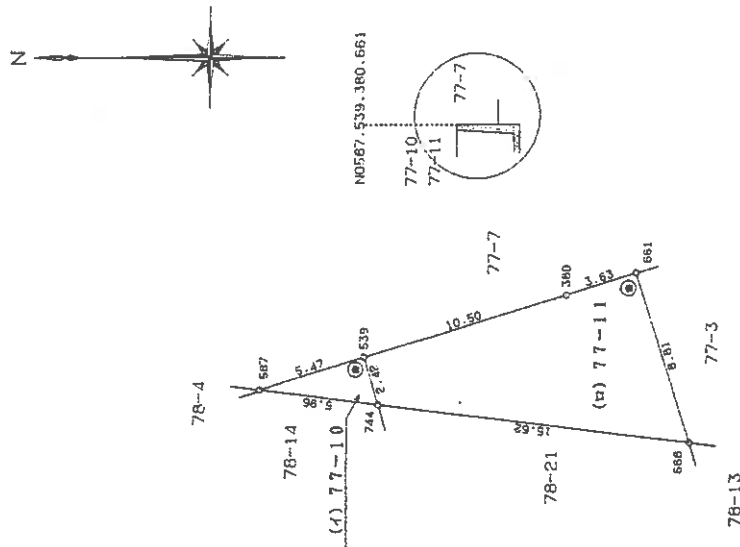
地番
77番10
77番11

地積測量図

土地の所在
鳥取市新字上大樋井

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(7) 77	587	()	80.998	32.760		
-10	744	()	75.077	32.021	5.96	587-744
	539	()	75.764	34.349	2.42	744-539
	587	()	80.999	32.760	5.47	539-587
		倍面積	13.278723			
		面積	6.6393615		㎡	地積
		坪数	2.00			6.63
(7) 77	744	()	75.077	32.021		
-11	668	()	59.576	30.086	15.62	744-668
	661	()	62.246	38.482	8.81	668-661
	380	()	65.712	37.400	3.63	661-380
	539	()	75.764	34.349	10.50	380-539
	744	()	75.077	32.021	2.42	539-744
		倍面積	158.987723			
		面積	79.4938615		㎡	地積
		坪数	24.04			79.49



記号	境界標の種類
⑥	金属プレート

作製者
土地測量士

(鳥取県土地測量士会所属)

平成7年4月11日作成

申請人

縮尺
1/250

登記年月日：平成7年8月17日

平成7年8月7日登記

021358

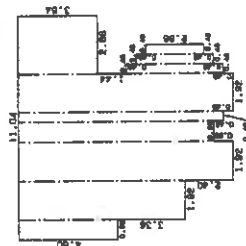
各階平面図

建物図面

78番21

建物の所在
鳥取市新字上大瀬井78番地21、77番地11

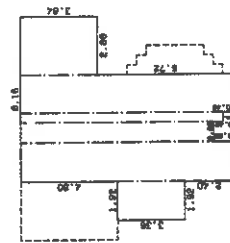
1 階



求積表

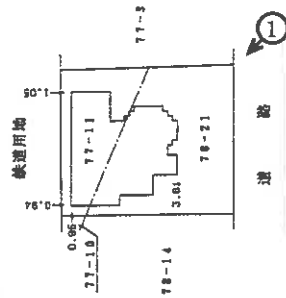
0.86 x 4.80 =	4.6080
1.92 x 8.16 =	15.6672
1.92 x 10.56 =	20.2752
0.96 x 9.60 =	9.2160
0.48 x 10.08 =	4.8384
1.92 x 10.56 =	20.2752
2.88 x 3.84 =	11.0592
0.48 x 4.80 =	2.3040
0.48 x 3.84 =	1.8432
0.48 x 2.88 =	1.3624
合計	91.4688
床面積	91.46 m ²

2 階



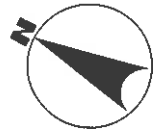
求積表

1.92 x 3.36 =	6.4512
1.92 x 10.56 =	20.2752
0.96 x 9.60 =	9.2160
0.48 x 10.08 =	4.8384
1.92 x 10.56 =	20.2752
2.88 x 3.84 =	11.0592
合計	72.1152
床面積	72.11 m ²



建物間取図

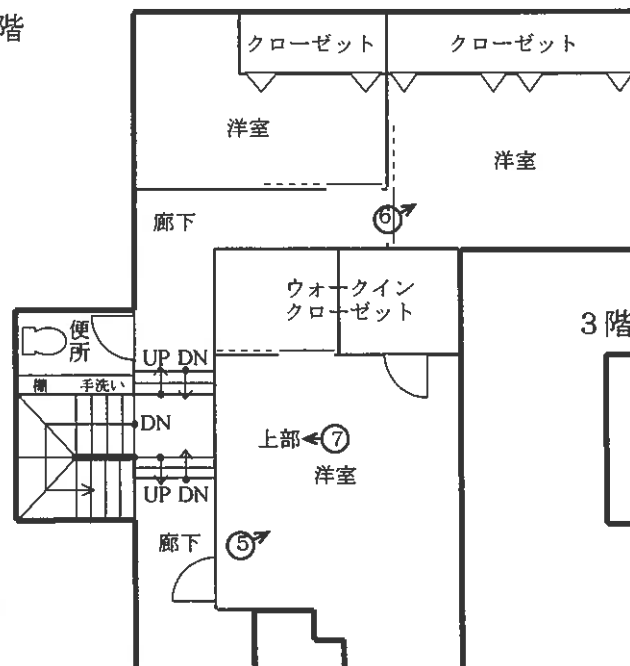
②～⑦写真撮影場所



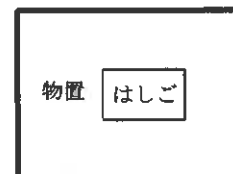
1 階



2 階



3 階 (小屋裏物置)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

2階洋室から3階部分を撮影



⑧

基礎の亀裂



⑨

管・ホースのようなもの



事件番号

令和8年(ケ)第5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 8 年（ケ）第 5 号
令和 8 年 4 月 30 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 18 日 評 価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

小 谷 学

第1 評価額

一括価格	
金8,940,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金1,180,000円
物件番号2 (土地)	金2,440,000円
物件番号3 (建物)	金5,320,000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。
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 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市新字上大樋井 77番11 宅地 79.49m ²	
2 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市新字上大樋井 78番21 宅地 165.15m ²	
3 (建物)	所 家 種 構 床 在 屋 番 号 類 造 積 面	鳥取市新字上大樋井78番地21、 77番地11 78番21 居宅 木造瓦葺2階建 1階 91.46m ² 2階 72.11m ² 延 163.57m ²	木造瓦葺3階建 1階 約 97.00m ² 2階 72.11m ² 3階 約 10.00m ² 延 179.11m ²

物件 番号	特 記 事 項
	特になし

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 南東 方 約 2 km 南大橋 バス停 東 方 約 300 m
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
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種住居地域 建 ペ い 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 244.64m ² 間 口 : 約 14m 奥 行 : 約 17m 形 状 : ほぼ長方形 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : ほぼ平坦地
接 面 道 路 の 状 況	西 側 , 幅員 6m 市道 , 舗装有 , 道路とほぼ等高。
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 (引込なし) 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	鉄道隣接地で、騒音及び振動あり（地域格差により減価）。 ガス配管は前面道路に通っているが、引込まれておらず、プロパンガスを利用している。 増改築時の外構工事が頓挫し、砂地となっている。 また、過去に除去したコンクリート等のガラが地中埋設物として存する可能性あり。ほか、過去に除去した立木の根も残っている可能性あり。 北西部に電柱あり。

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8月 経過年数 : 約 31 年 経済的残存耐用年数 : 約 9 年 ※ ※ 令和4年の大規模な増改築を考慮した。
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : その他 : 水洗(下水道接続)
床面積(現況)	1階 約 97.00m² 2階 72.11m² 3階 約 10.00m² 延 179.11m²
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」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者の家族が居住しており、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	増改築時、天井に隙間があったり、扉の建て付けが悪かったり キッチンの床下収納の上にシステムキッチンを取り付けて、使用不可となっていたり、リビングに床暖房を設置したが機能していないなどの不具合がある。 コンクリート基礎に亀裂あり。

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・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	60,300円/㎡	× 0.86	× 79.49㎡	× 0.95	= 3,920,000円
2	60,300円/㎡	× 0.86	× 165.15㎡	× 0.95	= 8,140,000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-23	63,300円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	= 60,300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的うえ格差率を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
外構工事の状態	0.90
地中埋設物等の可能性	0.95
方位（南西）	1.01
相 乗 積	0.86

*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/㎡	× 179.11㎡	× 0.088	= 2,840,000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	9年	0.05	定率法	0.09811	× 0.90	= 0.088

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	3,920,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,960,000円
2	8,140,000円	× 0.50	法定地上権	= 4,070,000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)	(3,920,000円	－ 1,960,000円)		× 1.00	× 0.6	= 1,180,000円
2 (土地)	(8,140,000円	－ 4,070,000円)				= 2,440,000円
3 (建物)	(2,840,000円	＋ 6,030,000円)	× 1.00			= 5,320,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 8,940,000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-23
所 在 : 鳥取県鳥取市新字上大樋井83番30
位 置 : 鳥取駅 南東方1.9km
価 格 : 63,300円/㎡
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 204㎡
接 面 街 路 : 南側 6m 市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第1種住居地域
建 蔽 率 60%
容 積 率 200%
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

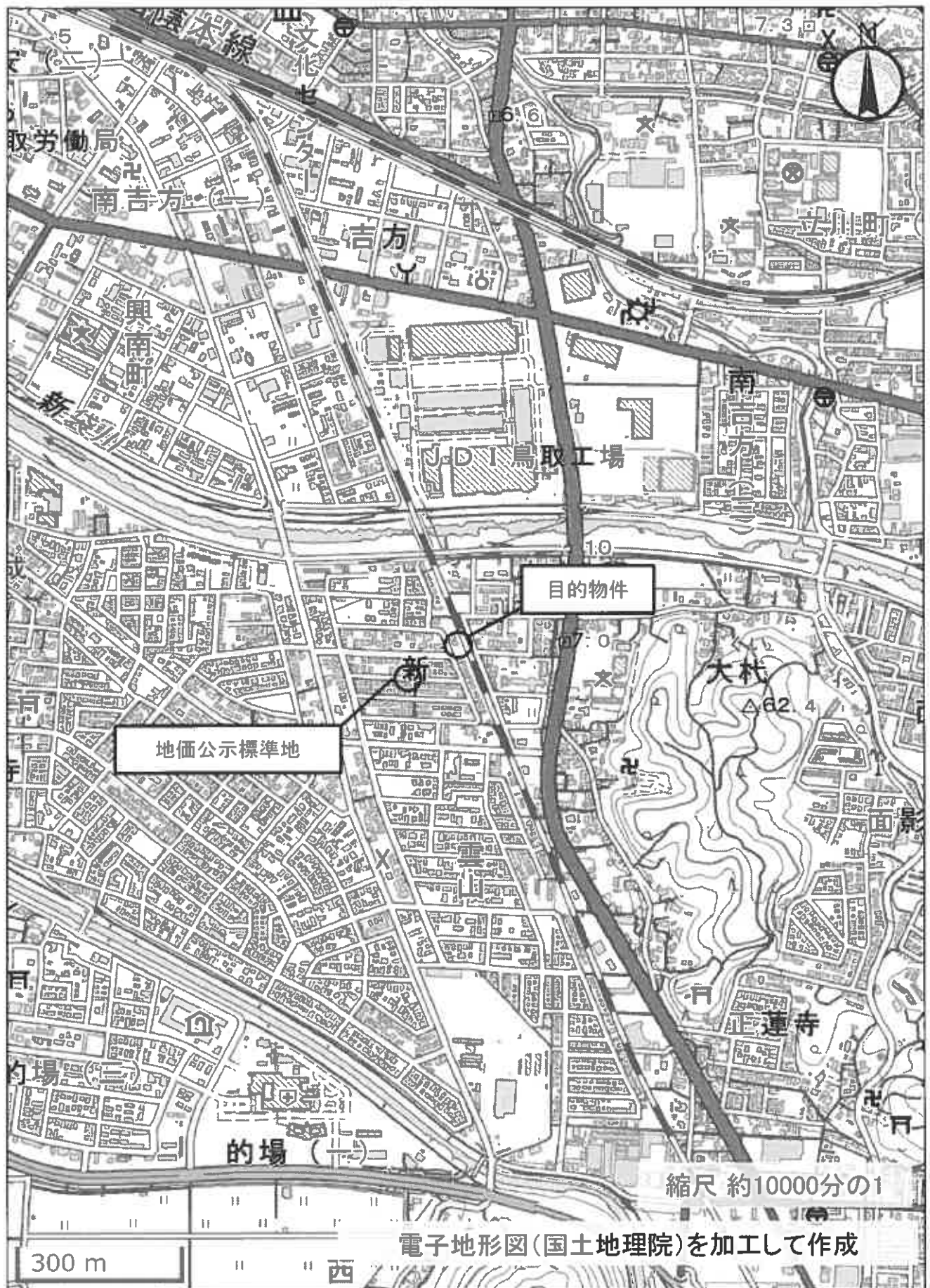
周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

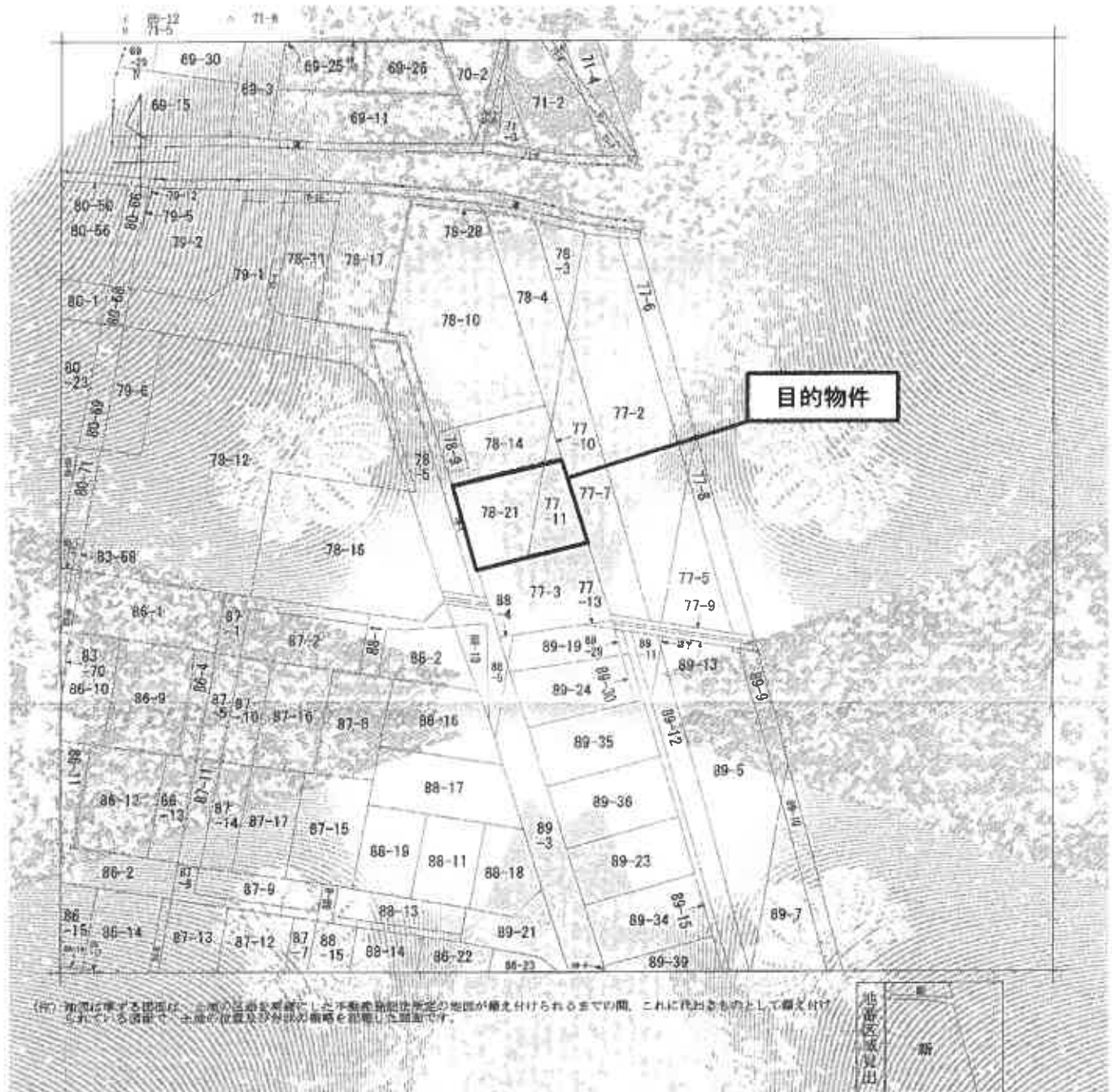
地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

位置図



公 図



(注) 地頭に準ずる図面は、この図面を基として不審な点が生じた場合は、地頭が補正されるまでの間、これに代わるものとして添付されている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



図面番号	所在地 島根市新子上大橋井			地番	77番11	
出図日	1/600	縮尺	地頭を基とする図面	種類	国土台帳縮尺地図	
作成年月日	登記年月日 昭和48年12月20日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月12日
島根地方法務局

登記官



縮小実施

請求番号：13-1

(1/1)

地積測量図

登記年月日 平成28年4月26日

平成28年4月26日登記

143441

地積測量図

地番 17番10
17番11

土地所有権 鳥取市新字上六畑井

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	距離	面積
541-77	567	()	30.999	38.760		
-10	744	()	75.077	30.001	5.98	287.744
533	()	()	75.764	34.349	2.42	744.539
567	()	()	80.999	38.760	5.47	533.567
面積計 13.276723						
座標計 -6.6393615						
面積計 2.00						
541-77	744	()	75.077	38.760		
-11	568	()	59.578	30.000	15.87	744.688
561	()	()	62.846	36.488	6.81	568.681
280	()	()	65.718	37.403	3.63	561.350
539	()	()	75.764	34.349	10.50	539.539
744	()	()	75.077	38.001	2.42	539.744
面積計 138.987723						
座標計 79.4536615						
面積計 24.04						



143441.539.568.681



77-7

78-21

77-11

78-13

143441	地積測量図
17番10	面積74.4

縮小実施

縮尺 1/250

1) 本図面は地籍測量に基づき作成されたものであり、地籍測量の精度に準拠するものとする。

測量士

地積測量図

平成27年4月26日登記

平成27年4月26日登記

143449

地積測量図

地番 143449
73-14
73-21

土地所有権 東京市新大塚

地積求積表

地番	NO	面積	X	Y	距離	面積
70-78	395	()	60.810	18.677	7.01	395-394
70-78	394	()	73.922	20.788	3.68	394-393
70-78	393	()	70.806	17.981	3.00	393-392
70-78	392	()	70.898	17.988	3.00	392-391
70-78	391	()	75.077	32.021	14.75	391-390
70-78	390	()	80.995	32.760	5.96	390-389
70-78	389	()	84.723	31.630	3.89	389-388
70-78	388	()	80.810	18.677	13.55	388-387
70-78	387	()	85.156	14.440	12.79	387-386
70-78	386	()	70.898	17.988	14.49	386-385
70-78	385	()	69.576	30.086	8.21	385-384
70-78	384	()	70.077	32.021	10.62	384-383
70-78	383	()	70.898	17.988	14.75	383-382
70-78	382	()	80.995	32.760	10.45	382-381
70-78	381	()	84.723	31.630	10.95	381-380
70-78	380	()	80.810	18.677	13.55	380-379



143449	73-14
73-21	73-14

縮小実施

縮小 1/250

建物図面

登記年月日 平成7年6月17日

平成7年8月7日登記

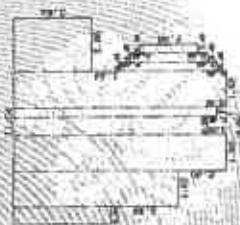
021358

建物図面図

水産部 78番21

延べの坪数 鳥取市新字上大通井78番地2(1.77番地1.1)

各階平面図



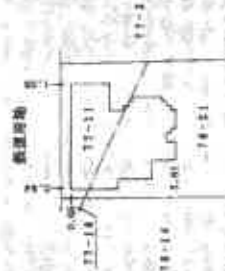
求積表

0.46	1.80	1.6080
1.06	18.16	18.9576
1.06	18.16	18.9576
0.46	10.53	4.8318
1.92	10.53	20.2776
2.40	3.84	9.2160
2.40	4.64	11.1360
0.46	3.84	1.7536
0.46	2.88	1.3248
0.46		
合計		91.4088
床面積		91.45 ㎡



求積表

0.46	1.80	0.8280
1.06	18.16	18.9576
1.06	18.16	18.9576
0.46	10.53	4.8318
1.92	10.53	20.2776
2.40	3.84	9.2160
2.40	4.64	11.1360
0.46	3.84	1.7536
0.46	2.88	1.3248
0.46		
合計		78.1152
床面積		78.11 ㎡



(縮小実施)

これは図面に記載された内容と異なる結果を生ずる場合があります。
令和3年8月12日 鳥取県庁建築課

021358

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となる設備であり、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。