

本件の売却基準価額について

鳥取地方裁判所

本件の売却基準価額は、補充評価・再評価等を経ることなく、民事執行規則30条の3第1項に基づく裁判官の裁量によって決定されたものです。

したがって、補充評価書や再評価書等、現在の売却基準価額算定の根拠を示す書類は全くありませんが、本ファイルに綴られている期間入札等の公告書(写)の2ページ目に記載された売却基準価額が正当なものですから、入札(又は買受申出。以下、両者をあわせて単に「買受の申出」と言います)にあたりましては、評価書記載の金額を売却基準価額と誤解なさいませんようご注意ください。

なお、後日、売却基準価額を勘違いして高い価額で買受の申出をしたので買受の申出を撤回したいと申し出られても、落札価格を読み違えて高く入札した場合との区別がつきませんから、撤回の申出は決して認められませんので申し添えます。

以上

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 11 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 2 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 10 月 13 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）
1～4	1,610,000 1,288,000	一括	322,000	27,945	0
1	252,000				
2	371,000				
3	42,000				
4	945,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 4 5 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 5 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 0 8 平方メートル
2 階 3 9. 7 8 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 約 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4】

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

【物件番号 1】

隣地（地番 4 5 1 番 1, 4 5 5 番, 4 5 7 番）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 4 5 1 番 1, 4 5 1 番 7, 4 5 8 番 5, 4 6 3 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 4 5 8 番 1）の登記が存在する。

《 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

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 4 5 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 5 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 0 8 平方メートル
2 階 3 9. 7 8 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 約 8 平方メートル

令和 8年(ヌ)第 6号
令和 8年 5月11日受理
令和 8年 6月11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 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 4 5 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 5 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 0 8 平方メートル
2 階 3 9. 7 8 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、3				
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、3) ☐ 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4				
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:倉庫 構造:木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約8平方メートル				
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・倉庫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 この建物には私が一人で住んでいます。息子が時々帰って来て寝泊りすることはありますが、別に自宅があるため常に住んでいるものではありません。なお、息子が2階部分に物やゴミを溜め込む癖があり、足の踏み場がない状態です。片付けると叱られるので放置しています。 2 建物は築40年ですので各所に傷みがありますが、直ぐに修繕しなければならない箇所はありません。居宅の南東側にある倉庫（未登記附属建物）は居宅が建った後直ぐに私が建てたものです。居宅の南側に接して木造のスロープがあります。これは亡妻が車椅子で部屋に出入りできるようにと私が造ったものです。室内で小型犬を1匹飼っています。以前は猫も飼っていました。 3 土地の境界については、建物敷地（物件1、2、3を合わせて）の南側隣地（451番1）には石を並べて置いています。西側隣地（455番、457番）には垣根があります。北西側隣地（458番4）にはコンクリートブロック塀があります。北東側隣地（458番5）には一部境界杭があります。東側隣地は一部水路（463番4、458番7）があります。したがって、隣地との境界は概ね分かるので境界についての問題とはありません。 4 建物敷地の北側通路部分の東隣りに建つ建物（458番5地上）のための側溝が私の土地にあります。親戚関係ですので了承しています。 5 物件3土地に井戸があります。地中に配管があり、建物のために井戸水をポンプで汲み上げていましたが、現在はポンプが故障しています。

(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、物件1、2、3土地は一体となって物件4建物の敷地として利用されている（物件4建物が物理的に建っているのは物件1、2土地である）。
また、Aの陳述にあるとおり、Aの子が2階部分を使用しているが、その占有権原についてはAの占有補助者であるものと認めた。
- 2 物件4建物（主である建物）は建築後相当期間が経過しておりかなり劣化している。室内で小型犬が飼われている。以前に猫も飼っていたとのことであり、1階の柱や壁等に引っかき傷が多数ある。2階部分は全部の部屋に足の踏み場がないほどの物やゴミ等がある（写真⑧⑨参照）。
- 3 物件4建物（主である建物）の南東側に倉庫がある。基礎等があり建物であるものと認定した。建築主は主である建物の所有者であり、その用途・位置関係等から主である建物の未登記附属建物であるものと認めた。
- 4 各隣地との境界について、建物敷地の北西側隣地（458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ため、この部分の境界は概ね明瞭である。物件3土地と北側隣地458番5には境界標が設置されているため、この部分の境界についても概ね明瞭である。
その他は東側隣地の一部に水路（463番4、458番7）を確認したが、その他には境界を示すものがなかった。南側隣地（451番1）には石が無造作に置かれているだけである。西側隣地（455番、457番）には垣根があるものの明確な境界を示すものではない。そのため、その他隣地との境界は不明である。
- 5 物件2土地の北側通路部分に当たる東側隣地458番5との境界が不明であることから明らかではないが、同隣地上に建つ建物のための側溝が物件2土地にある可能性があり、また同建物の軒先がかかっている可能性がある。側溝部分が物件2土地であるものとすれば、間口付近に消防用ホース格納箱が置かれていることになる。
- 6 物件3には井戸があり、関係人によれば物件4建物へ排水管が埋設されているとのことである。
- 7 本件建物敷地の接面道路は、北側の幅員約3メートルの町道である。
- 8 建物敷地にはカーポート（約3.5×3.0メートル）、物置用のビニールハウス、鉄パイプを組んで造られた物置があり、大量の動産類が置かれている。
- 9 物件1土地を所在とする家屋番号458番1の建物登記があるが、現況では建物は存在しない。

(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 5月22日(金) 12:12-12:17	物件所在地	外観による占有調査 土地の範囲調査 写真撮影
令和 8年 5月22日(金) 13:05-13:10	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地の登記事項調査
令和 8年 6月 3日(水) 10:25-11:34	物件所在地	関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影

(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。

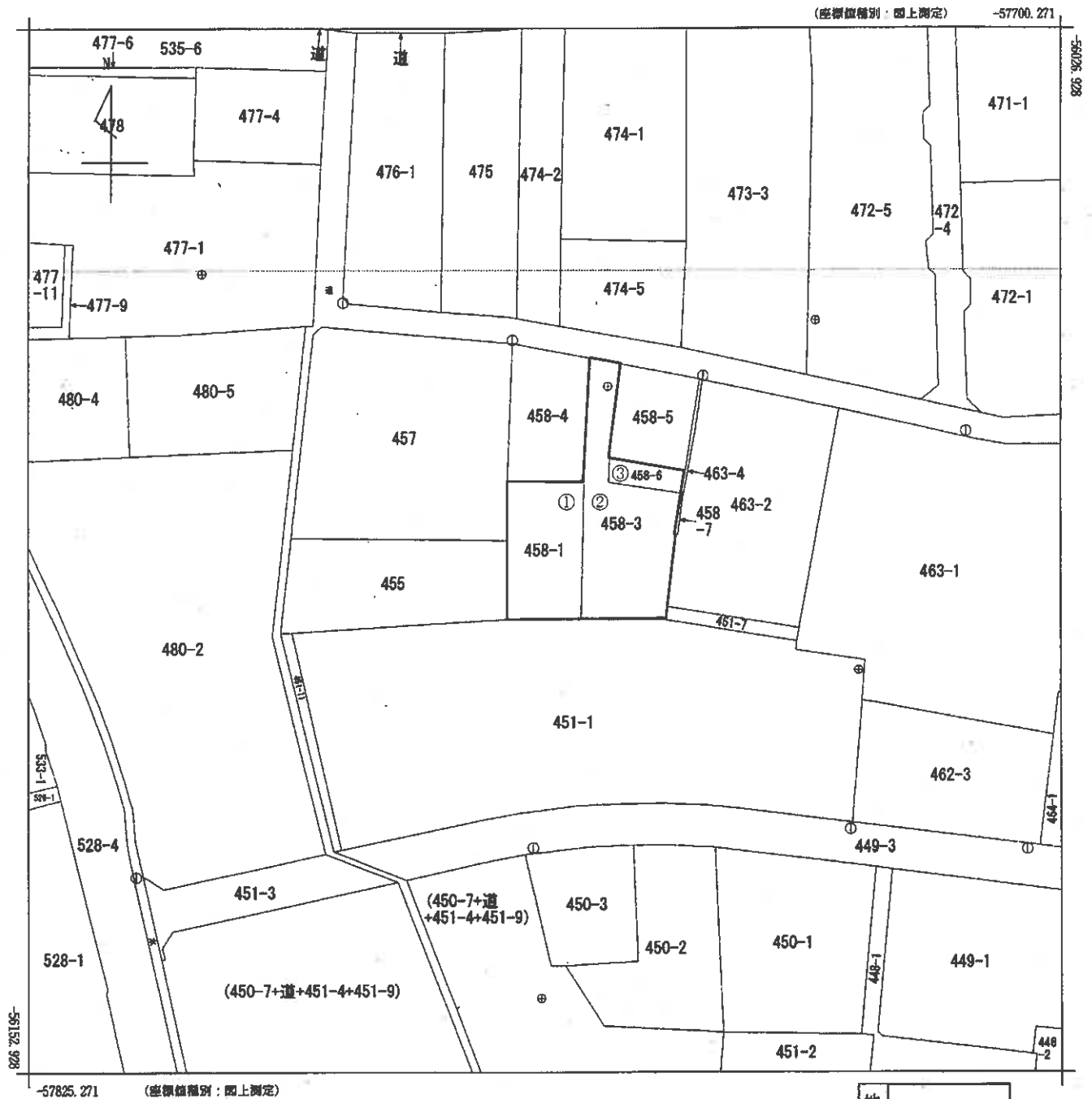
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)



地番区域見出
大字下伊勢

請求部	所在	東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口				地番	458番1			
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					備考付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：3-4

(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和59年8月1日

704845

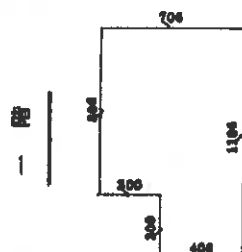
各階平面図

昭和59年8月1日登記

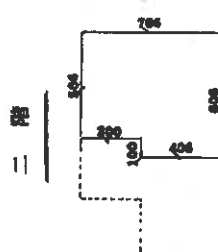
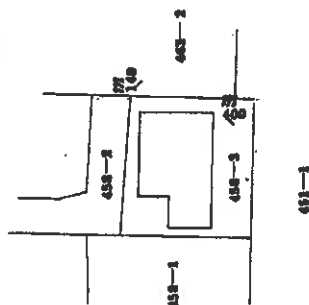
家屋番号 458番3

建物階平面図

建物の所在 東京都墨田区下伊勢字上出口458番地3



一階 求積表	
$1100 \times 200 = 220000$	
$200 \times 200 = 40000$	
計	260000
床面積	2600 ^m ₂



二階 求積表	
$1100 \times 200 = 220000$	
$200 \times 200 = 40000$	
計	260000
床面積	2600 ^m ₂

作製者 土地測量士

(鳥取県土地測量士)

昭和59年8月 / 日作製

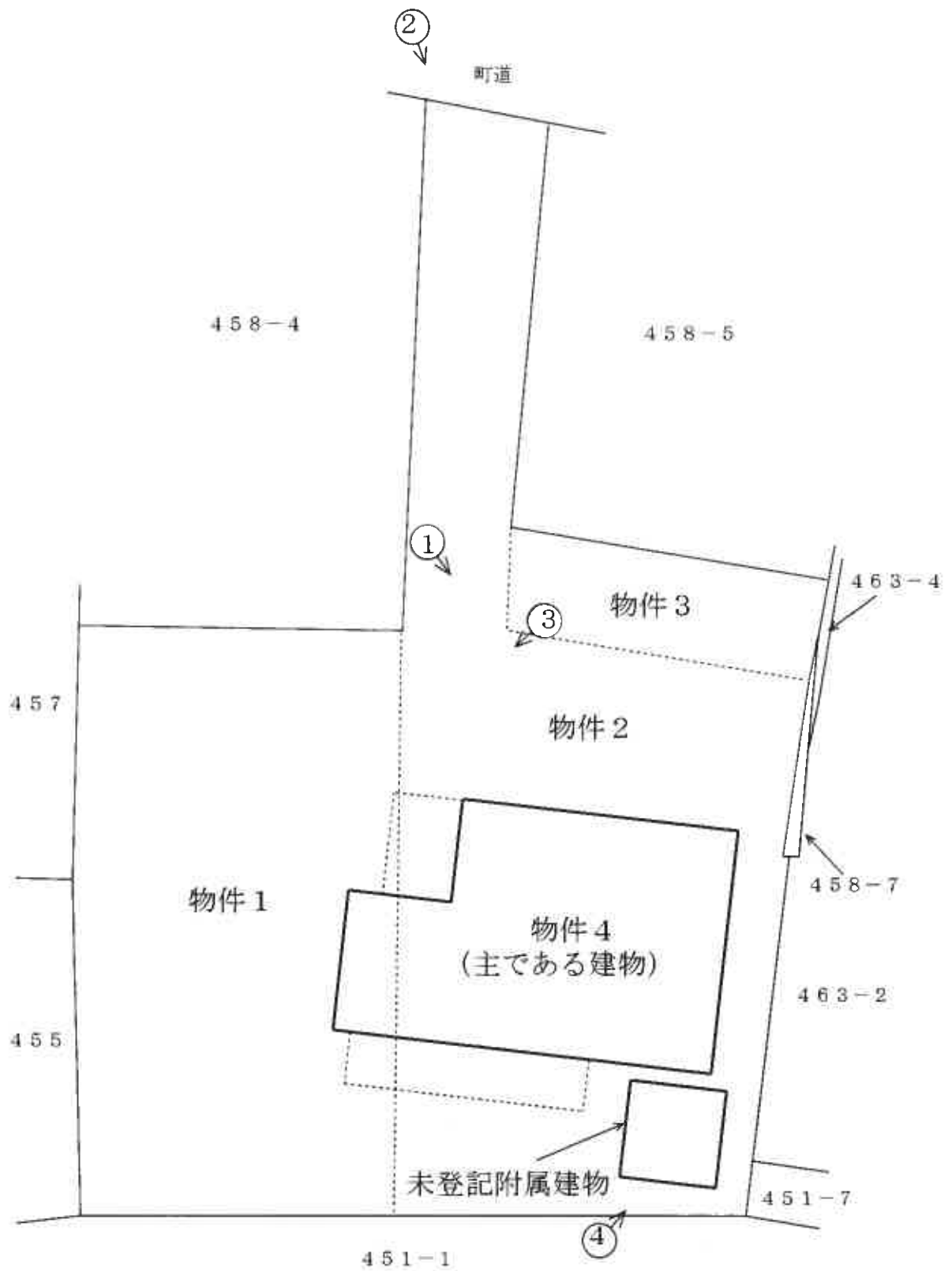
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

①～④写真撮影場所

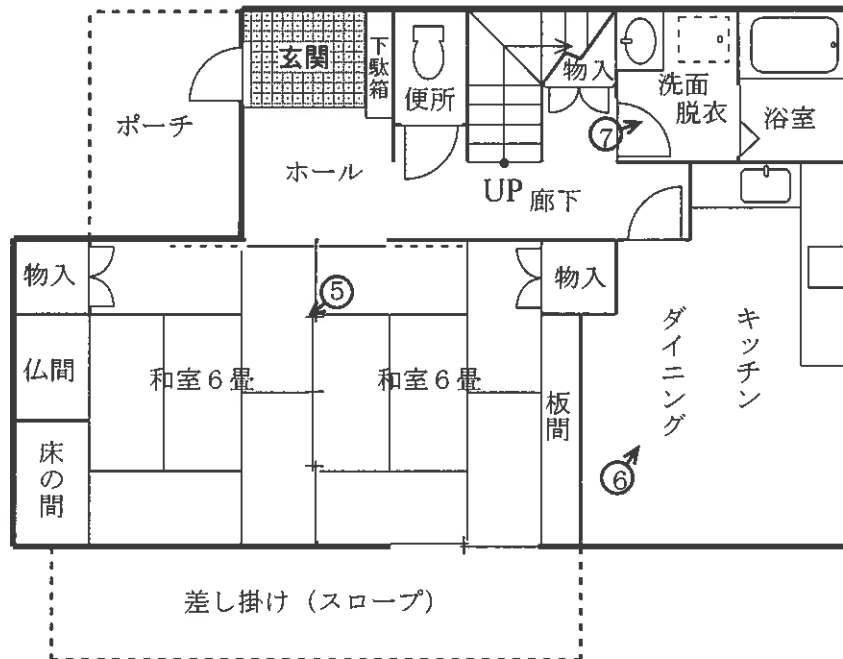


建物間取図

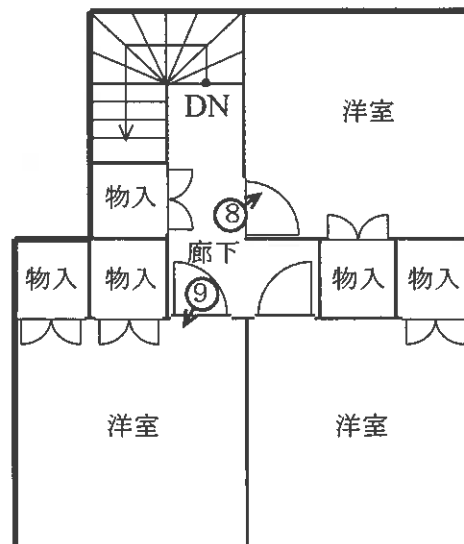


⑤～⑨写真撮影場所

1 階



2 階



(9 枚目)

①



②



③



④

未登記附属建物



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



事件番号

令和8年(又)第6号

副

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（ 又 ） 第 6 号
令和 8 年 6 月 3 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 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）

谷口 敬雄

第1 評価額

一括価格	
金2,300,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金360,000円
物件番号2(土地)	金530,000円
物件番号3(土地)	金60,000円
物件番号4(建物)	金1,350,000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 在 番 目 積	東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 458番1 宅地 152.63㎡	
2 (土地)	所 地 地 在 番 目 積	東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 458番3 宅地 223.97㎡	
3 (土地)	所 地 地 在 番 目 積	東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口 458番6 宅地 25.39㎡	
4 (建物)	所 家 種 構 床 面 積 附 属 建 物 符 種 構 床 面 積	東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口458番地3 458番3 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 69.08㎡ 2階 39.78㎡ 延 108.86㎡	東伯郡琴浦町大字下伊勢字上出口458番地3, 458番地1 未登記 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 8.00㎡ 延 約 8.00㎡

物件 番号	特 記 事 項
1	登記上、目的外建物(所在:東伯郡琴浦町大字下伊勢 458番地1、家屋番号:458番1、種類;居宅、構造:木造草葺平家建、床面積:52.06㎡)が存するが、現況は存しない。

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・3)

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 浦安 駅 南東 方 約 950 m 福祉センター前 バス停 南東 方 約 450 m
付 近 の 状 況	琴浦町中心部外縁の農家集落である。
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 記載無 建 蔽 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無指定
画 地 条 件 (間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)	地 積 : 401.99m ² 間 口 : 約 4.0m 奥 行 : 約 31.5m 形 状 : 不整形 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : ほぼ平坦地
接 面 道 路 の 状 況	北 側, 幅員約 3.2m 町道, 舗装有, 道路とほぼ等高 ※ 上記道路は、建築基準法第42条第2項道路である。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 後記目的建物が存する。 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 (汚水枡有、建物未接続) (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	目的土地は、セットバックを要する。 目的建物の西側にカーポート(約3.5m×約3.0m)が設置されている。物置用のビニールハウス等がある。 井戸があるが、ポンプが故障しており、使用できないとのことである。 隣接地(所在地番:琴浦町大字下伊勢字上出口458番5)との境界が不明であり、同地上の建物の軒先等が目的土地にはみ出ている可能性がある。

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 4）

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）：昭和59年7月 増改築無 経過年数：約 42年 経済的残存耐用年数：約 0年						
仕 様	構 造：軽量鉄骨造、2階建 屋 根：スレート葺 設 備：ガス給湯器 その他：水洗（簡易水洗）、差掛、植栽、庭石、築山、石 灯籠						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>69.08㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>39.78㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>108.86㎡</td></tr> </table>	1階	69.08㎡	2階	39.78㎡	延	108.86㎡
1階	69.08㎡						
2階	39.78㎡						
延	108.86㎡						
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	やや劣る						
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が居住している。						
特 記 事 項	室内で犬が一匹飼育されている。以前猫が室内にいたとの ことであり、1階の柱等に猫のひっかき傷がある。2階の3部 屋及び廊下には床面が見えないほど多くの動産が置かれて いる。						

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 4）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（所有者談）：昭61年頃 増改築有無不詳 経過年数：約 40年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕 様	構 造：木造、平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備： その他：
床面積（現況）	約 8.00㎡ 延 約 8.00㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が倉庫として使用している。
特 記 事 項	建築時は主である建物を建築した直後とのことであり、約40年程前と思われることから、建築時は上記のとおりとした。 経過年数、保守管理の状態等を考慮すれば、経済的価値はないと判断した。

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・3)

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	10,700円/㎡	× 0.82	× 152.63㎡	× 0.90	= 1,210,000円
2			× 223.97㎡	× 0.90	= 1,770,000円
3			× 25.39㎡	× 0.90	= 200,000円
計			= 401.99㎡		= 3,180,000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
琴浦(県)ー3	10,400円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{96}$	= 10,700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
下水道	0.98
不整形	0.85
セットバック要	0.99
相乗積	0.82

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

1-2. 建物 (物件番号 4)

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)
4	150,000円/㎡	× 108.86㎡	× 0.040	= 650,000円
計				= 650,000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
4	42年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.80	= 0.040

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	1,210,000円	× 0.50	法定地上権	= 610,000円
2	1,770,000円	× 0.50	法定地上権	= 890,000円
3	200,000円	× 0.50	法定地上権	= 100,000円
計	3,180,000円			= 1,600,000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)	(1,210,000円	－ 610,000円)	/	× 1.00	× 0.6	= 360,000円
2 (土地)	(1,770,000円	－ 890,000円)				= 530,000円
3 (土地)	(200,000円	－ 100,000円)				= 60,000円
4 (建物)	(650,000円	＋ 1,600,000円)	× 1.00			= 1,350,000円
一括価格(上記合計)						= 2,300,000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

*地価調査基準地

番 号 : 琴浦(県) - 3
所 在 : 琴浦町大字三保字家ノ下139番
位 置 : JR山陰本線浦安駅南方1.9km
価 格 : 10,400円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 184㎡
接 面 街 路 : 西7m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 蔽 率 70%
容 積 率 400%

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域

(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格であり、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)

土地建物位置関係図

位置図



公 図

(座標値種別)



-57814.901

(座標値種別：図上測定)

地籍図

登記年月日：昭和59年8月1日

建物図面

704845

各階平面図

昭和59年8月1日登記

家屋番号 458番3

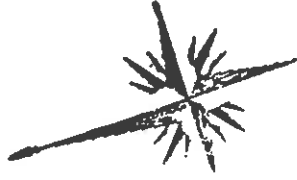
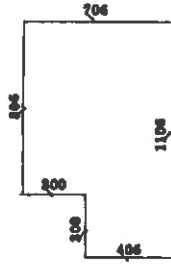
建物図面
各階平面図

物件番号 4

建物の所在 東京都墨田区大塚下伊勢字上出口458番地3

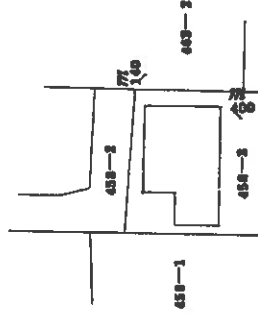
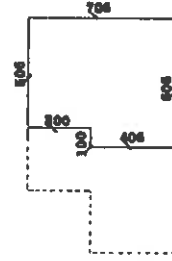
一階

一階 求積表	
$800 \times 100 = 80,000$	m^2
$400 \times 100 = 40,000$	m^2
計	120,000
床面積	120.00 m^2



二階

二階 求積表	
$800 \times 100 = 80,000$	m^2
$400 \times 100 = 40,000$	m^2
計	120,000
床面積	120.00 m^2



458-1

作製者

昭和59年8月 / 日作製

縮尺 1/250

申請人

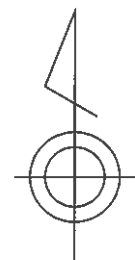
縮尺 1/500

(建築士会)

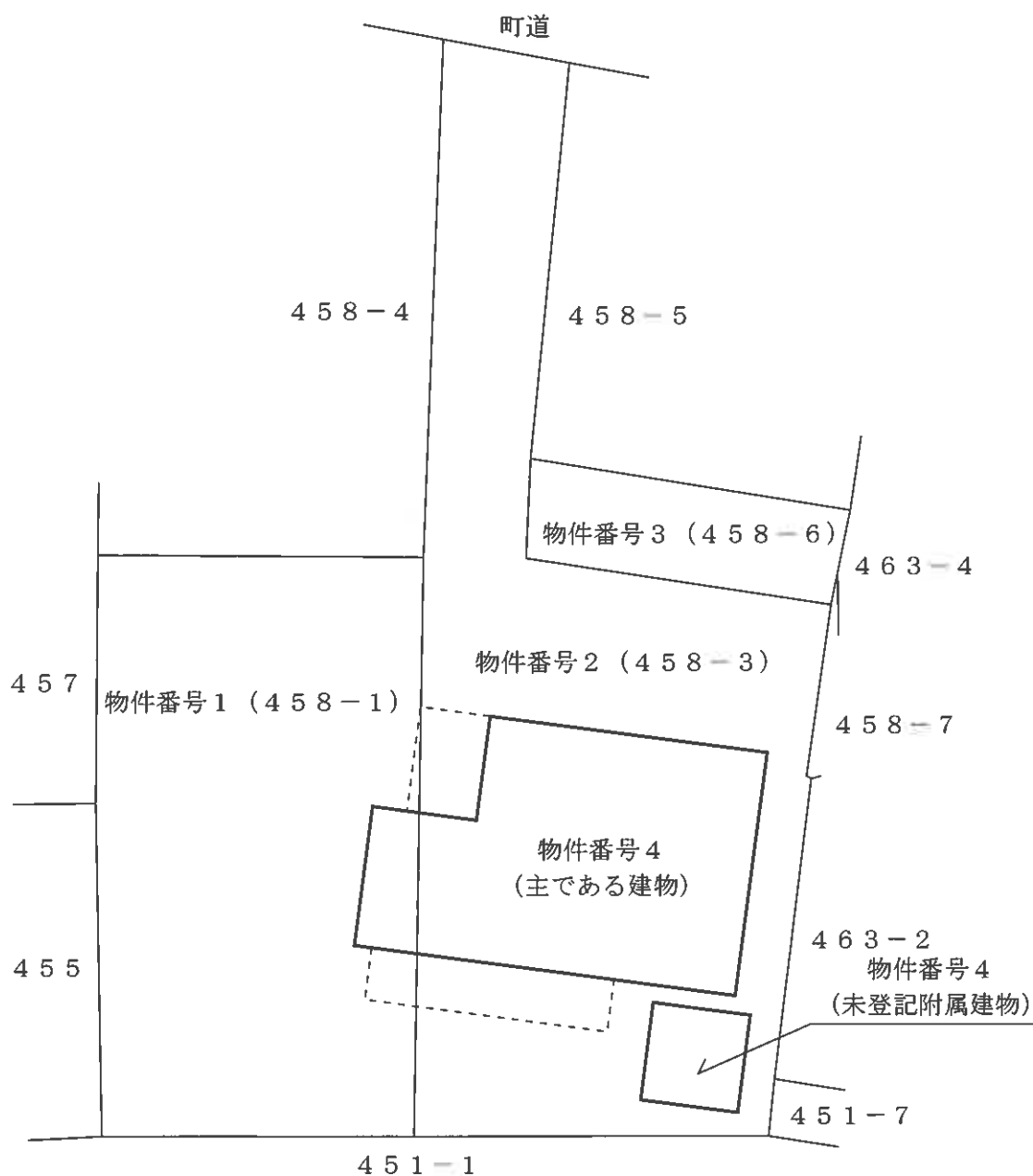
(縮小実施)

土地建物位置関係図

物件番号 1 ~ 4



S = 1 / 200



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。