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。

したがいまして，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願います。

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

令和　８年（ヌ）第　　１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１２月　８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　６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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 008, 000 806, 400	一括	201, 600	36, 034	0
1	308, 000				
2	700, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　倉吉市上米積字荒神

　　地　　番　　３７０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２４．３１平方メートル

２　所　　在　　倉吉市上米積字荒神３７０番地

　　家屋　番号　　３７０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．２４平方メートル
　　２階　　３８．７６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１１７平方メートル
　　２階　　３８．７６平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月　７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
【物件番号１】
隣地（地番３７０番２、地番３７１番、地番４２２番、地番４２３番１）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。

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　倉吉市上米積字荒神

　　地　　番　　３７０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２４．３１平方メートル

２　所　　在　　倉吉市上米積字荒神３７０番地

　　家屋　番号　　３７０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．２４平方メートル
　　２階　　３８．７６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１１７平方メートル
　　２階　　３８．７６平方メートル

令和　８年(ヌ)第　　１１号
令和　８年　５月１８日受理
令和　８年　６月２３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

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　倉吉市上米積字荒神

　　地　　番　　３７０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２４．３１平方メートル

２　所　　在　　倉吉市上米積字荒神３７０番地

　　家屋　番号　　３７０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．２４平方メートル
　　２階　　３８．７６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	■宅地（物件１　）　□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２
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が異なる（■主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　約１１７平方メートル ２階　３８．７６平方メートル（同一）
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　この建物には私が一人で住んでいます。 2　建物は築４８年経っていますので、全体的に傷んでいます。以前にキッチン・ダイニングに雨漏りがあったため、自分で屋根瓦の一部を張り替えました。鳥取県中部地震（平成２８年発生）の影響で屋根の棟瓦が浮いてしまっています。その地震で外壁に幾つもの亀裂が生じています。 3　キッチン・ダイニング部分を増築しています。法務局の建物図面の玄関に当たる場所の位置と形状が異なっているとのことですが、改築はしておらず、当初から玄関はこの位置にあります。 4　建物に石油給湯器があります。 5　間口の道路から入った右側にあるコンクリート敷は昔洗い場であった場所です。間口の左側にあるコンクリート敷は亡父が作業場として使っていた場所です。

（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。

2　本件建物のキッチン・ダイニング部分が増築されている。
　法務局備え付けの建物図面・各階平面図の建物玄関部分の位置がずれている（「建物間取図参照」。

3　建物には経年相応の劣化のほか、屋根の棟瓦が浮いている（屋根が沈んでいる）状態である。また外壁の各所に亀裂が生じている。キッチン・ダイニングの天井に雨漏りによるシミがある。

4　本件土地の接面道路は西側の幅員約６メートルの市道である。また、北西側にも幅員約２．６メートルの市道があるが、この部分は本件土地が高くなってコンクリート擁壁があるため、この部分を出入りすることができない。

5　各隣地との境界について、北東側は本件土地が高くなってコンクリート擁壁が造られているため、この部分が隣地３７１番との境界であるものと思われた。しかしながら、本件建物のための排水が当該擁壁の下部に沿って存在する側溝（隣地３７１番と同じ高低差）に至っていた。当該側溝が本件土地にあるものか、隣地３７１番にあるものかが不明であるため、この部分の境界は不明である。東側隣地３７０番２は登記では公衆用道路であるところ、道はなく水路が存在する。明確な境界を示すものがないため、この部分の境界についても不明である。南側隣地４２３番１、４２２番には簡易なコンクリートブロックが設置されていたが、明確な境界とは認められず、この部分の境界についても不明である。なお、各市道との境界は概ね明瞭である。

6　本件土地の北西側に木造の簡易な物置が複数あるが、ほぼ朽廃しており、工作物または廃材である。
　北西側に電柱２本が設置されている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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 6月11日(木) 11：50－12：05	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11日(木) 13：25－14：26	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。

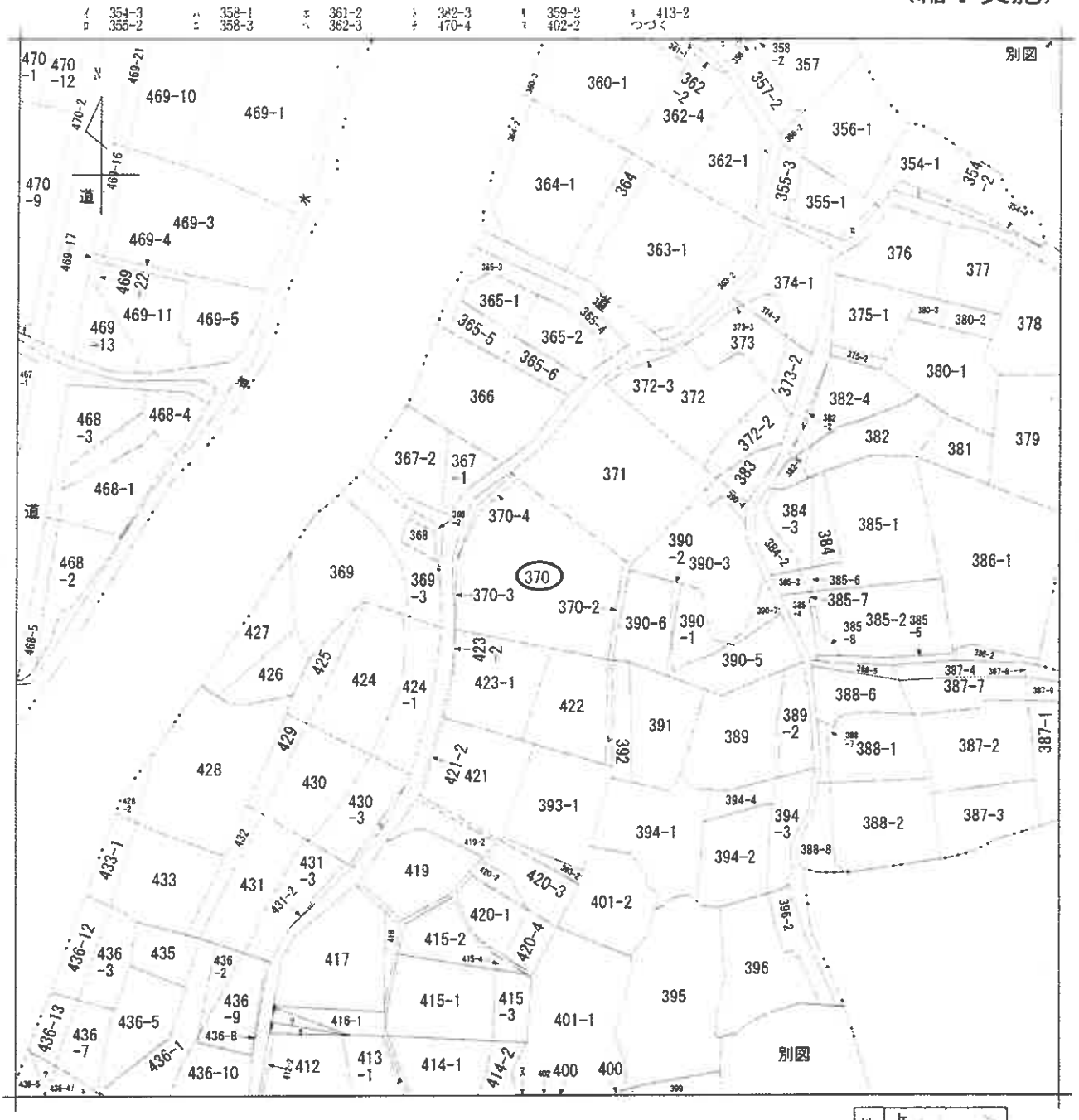
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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）



請求部分	所在	倉吉市上米積字荒神				地番	370番		
出力縮尺	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）		補記事項			

請求番号：3-1
(1/2)

公用

公用

登記年月日：昭和54年6月29日

018423

㋐370 ①370、370-4

昭和54年6月29日登記

地積測量図

地番	370 370－4
土地の所在	倉吉市上米積字荒神

地積計算表

② 370－4

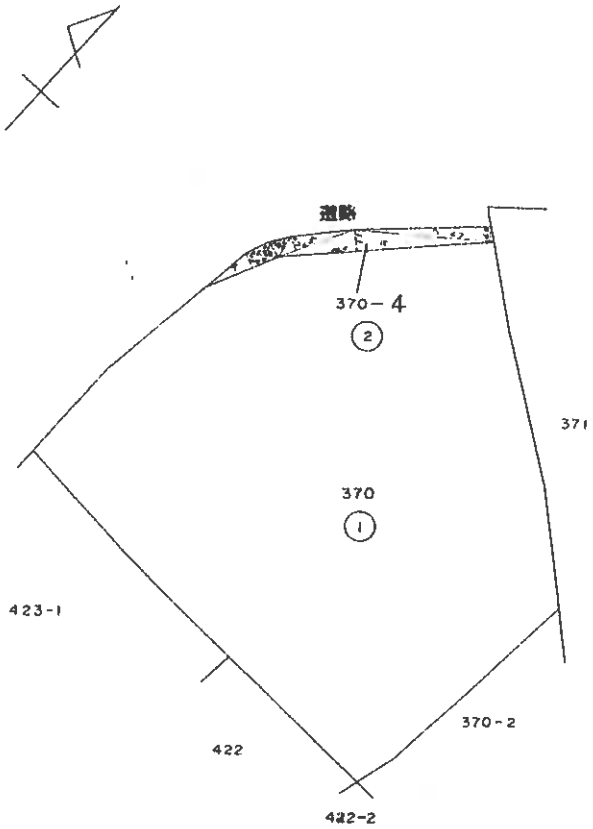
イ 3.80 × 0.80 ＝ 3.04
ロ 1.50 × 0.70 ＝ 1.05
ハ 1.20 × 0.80 ＝ 0.96
ニ 4.00 × 0.70 ＝ 2.80
ホ10.40 × 1.10 ＝11.44
ヘ 6.70 × 0.70 ＝ 4.69
計 23.98
1/2 11.99

地積 11.99 ㎡

① 370

336.30 ㎡－② 11.99 ㎡＝ 324.31 ㎡

地積 324.31 ㎡



使用器具 平板エスロンテープ

作製者	（昭和 年 月 日作製）	申請人		縮尺	1/250

（縮小実施）

（7枚目）

謄求番号：3-2

公用

登記年月日：昭和53年3月29日

019207

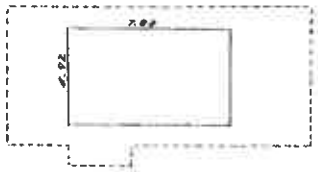
建物図面
各階平面図

昭和53年3月29日登記

家屋番号	370
建物の所在	倉吉市上米積字荒神370番地

各階平面図

2階



床面積

7.88 × 4.92 = 38.7696

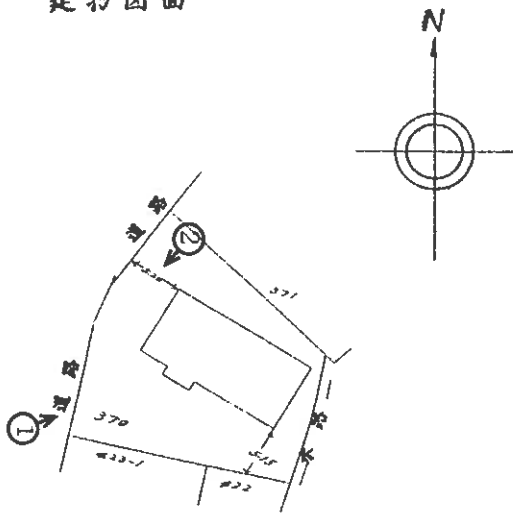
1階



床面積

2.97 × 1.00 = 2.9700
14.78 × 6.92 = 102.2776
計 105.2476

建物図面



作製年月日	昭和53年3月5日
作製者	土地家屋調査士
申請人	

エスロンテープ

縮尺	1/250	1/500

（鳥取県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：3-3

（8枚目）

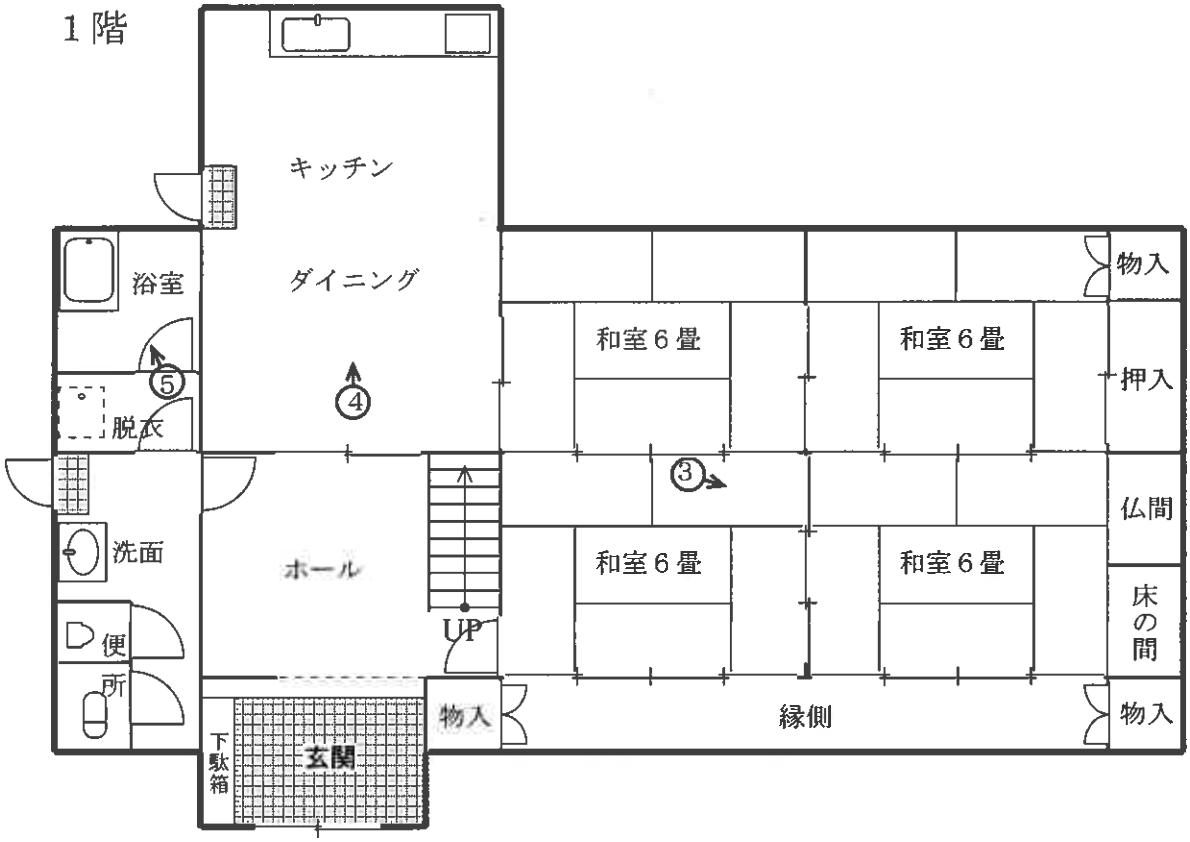
①②写真撮影場所

（縮小実施）

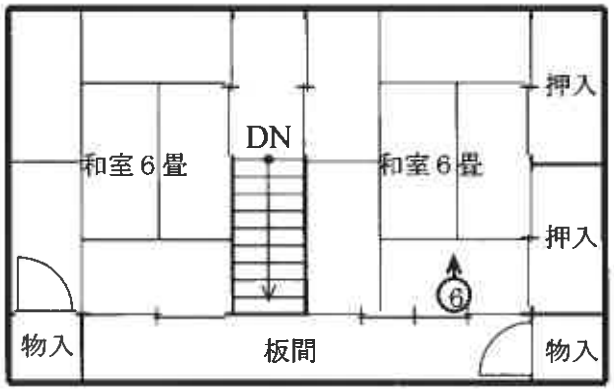
建物間取図

③～⑥写真撮影場所

1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号　　令和8年(ヌ)第11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 （ ヌ ） 第 11 号
令 和 8 年 6 月 11 日 現 地 調 査
令 和 8 年 6 月 29 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1,440,000円	
内　訳　価　格	
物件番号1(土地)	金440,000円
物件番号2(建物)	金1,000,000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)	所在 地番 地目 地積	倉吉市上米積字荒神 370番 宅地 324.31㎡	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	倉吉市上米積字荒神370番地 370番 居宅 木造瓦葺2階建 1階　105.24㎡ 2階　38.76㎡ 延　144.00㎡	 1階　約　117.00㎡ 2階　38.76㎡ 延　約　155.76㎡

物件番号	特記事項

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　倉吉 駅 南西 方　約 10.7 ㎞ 上米積　バス停 南 方　約 650 m
付近の状況	倉吉市郊外の谷間に位置する県道背後の農家集落である。
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 その他 ： 災害危険区域及び土砂災害警戒区域（目的土地の一部）
画地条件 （間口＝接道長さ） （奥行＝最大奥行）	地積 ： 324.31㎡　接道状況 ： 角地 間口 ： 約 14.0m　その他 ： ほぼ平坦地 奥行 ： 約 22.5m 形状 ： やや不整形
接面道路の状況	西側，幅員約 6.0m 市道 ，舗装有 ，道路との高低差 ±0.0～+1.2m 北西側，幅員約 2.6m 市道 ，舗装有 ，道路との高低差 +1.2～+1.8m ※ 北西側道路は、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	簡易水道 ： 有 ガス配管 ： 無 集落排水 ： 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。 西側市道は接面水路（幅約0.4m）を含む。 擁壁に白化現象が見られる。 北西側に中国電力ネットワーク株式会社所有の電柱1本及び西日本電信電話株式会社所有（所有者談）の電柱1本が設置されている。 公図上不明確であるが、目的土地からの排水は、隣接地（所在地番：倉吉市上米積字荒神371番）に設置されていると思われる水路に流されている。 目的土地北西側に簡易な木造の物置が複数あるが、ほぼ朽廃しており、工作物又は廃材であり、経済的価値はない。そのほかコンクリート敷が存する。 目的土地東方に崖があり、高さが2メートルを超える崖（傾斜度が30度以上である土地）である場合は、建築物の建築にあたって、がけ条例（鳥取県建築基準法施行条例 第3章 建築物の敷地に関する制限（がけ付近の建築物）第4条）による規制を受ける可能性がある。

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（ 登記簿記載 ） ： 昭和52年7月 増改築有(年月不詳) 経過年数 ： 約 49年 経済的残存耐用年数 ： 約 0年 ※ 増改築部分を含めた一括減価が妥当と判断した。
仕　　様	構　造： 木造、2階建 屋　根： 瓦葺 設　備： 石油給湯器 その他： 非水洗、植栽
床面積（現況）	1階 約 117.00㎡ 2階 38.76㎡ 延 約 155.76㎡
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	目的建物の玄関部分は、建物図面(法務局備付)と異なっている。 玄関部分の屋根は銅板に葺き替えられているとのことである。1階キッチン・ダイニングに雨漏りと思われる跡がある。浴槽の底が相当錆びている。 鳥取県中部地震による次の被害があったとのことである。外壁にクラックが見られる。2階棟瓦部分は低くなっている。瓦のズレなどは、所有者が修繕したとのことである。

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）

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	5,200円/㎡	× 0.98	× 324.31㎡	× 0.90	＝ 1,490,000円
計			＝ 324.31㎡		＝ 1,490,000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
		$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{100}{\quad}$	$\times \frac{100}{\quad}$	＝

◇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
角地	1.01
セットバック要	0.99
相乗積	0.98

＊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 2）

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）
2	147,000円/㎡	× 155.76㎡	× 0.040	＝ 920,000円
計				＝ 920,000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
2	49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	1,490,000円	× 0.50	法定地上権	＝ 750,000円
計	1,490,000円			＝ 750,000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)	(1,490,000円	－ 750,000円)		× 1.00	× 0.6	＝ 440,000円
2 (建物)	(920,000円	＋ 750,000円)	× 1.00			＝ 1,000,000円
一括価格（上記合計）						＝ 1,440,000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　：　規準とすべき地価公示標準地等はない。
所　　在　：
位　　置　：
価　　格　：
価格時点　：
地　　積　：
接面街路　：
供給処理施設　：
用途地域　：

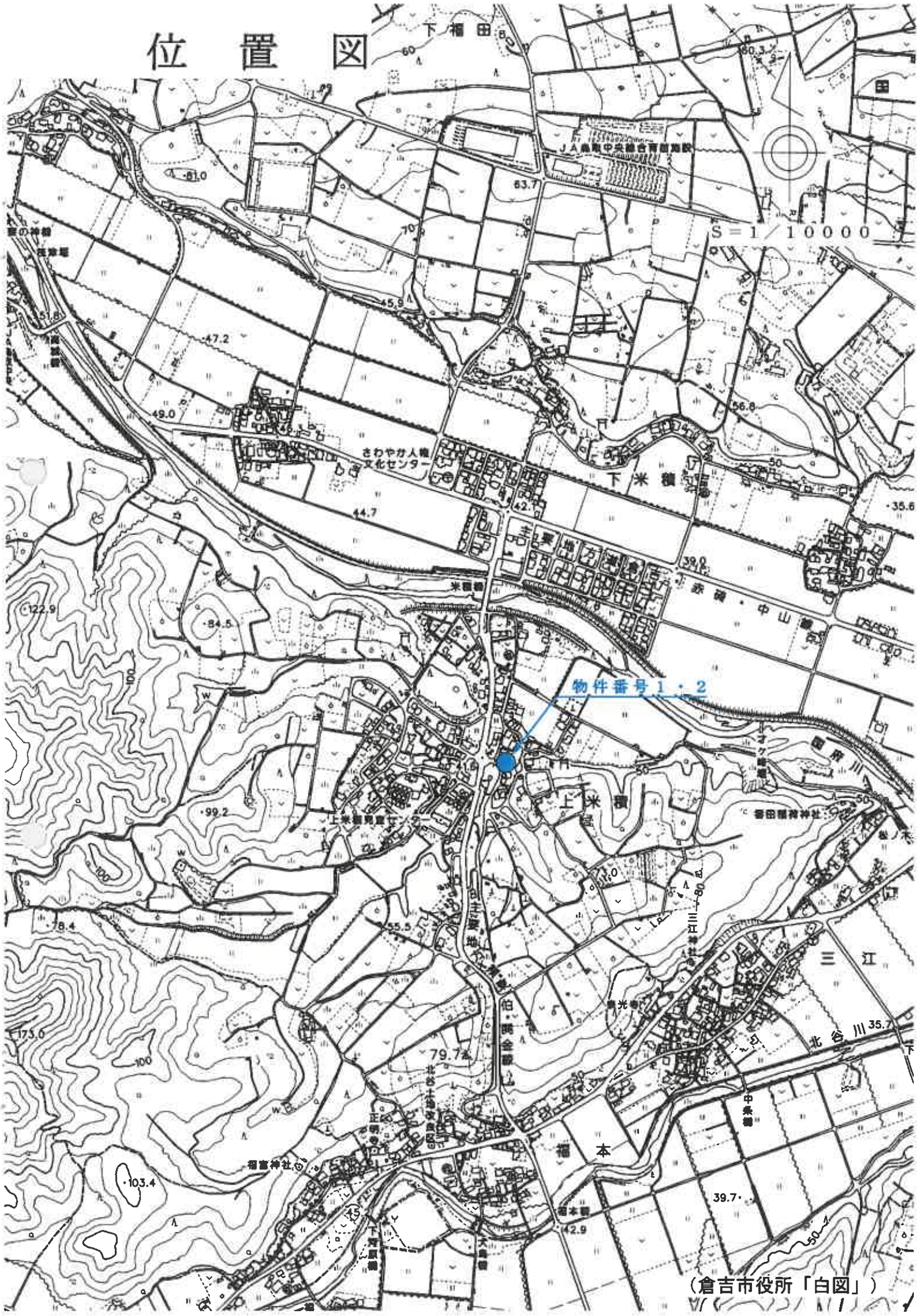
地域の概要　：

（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

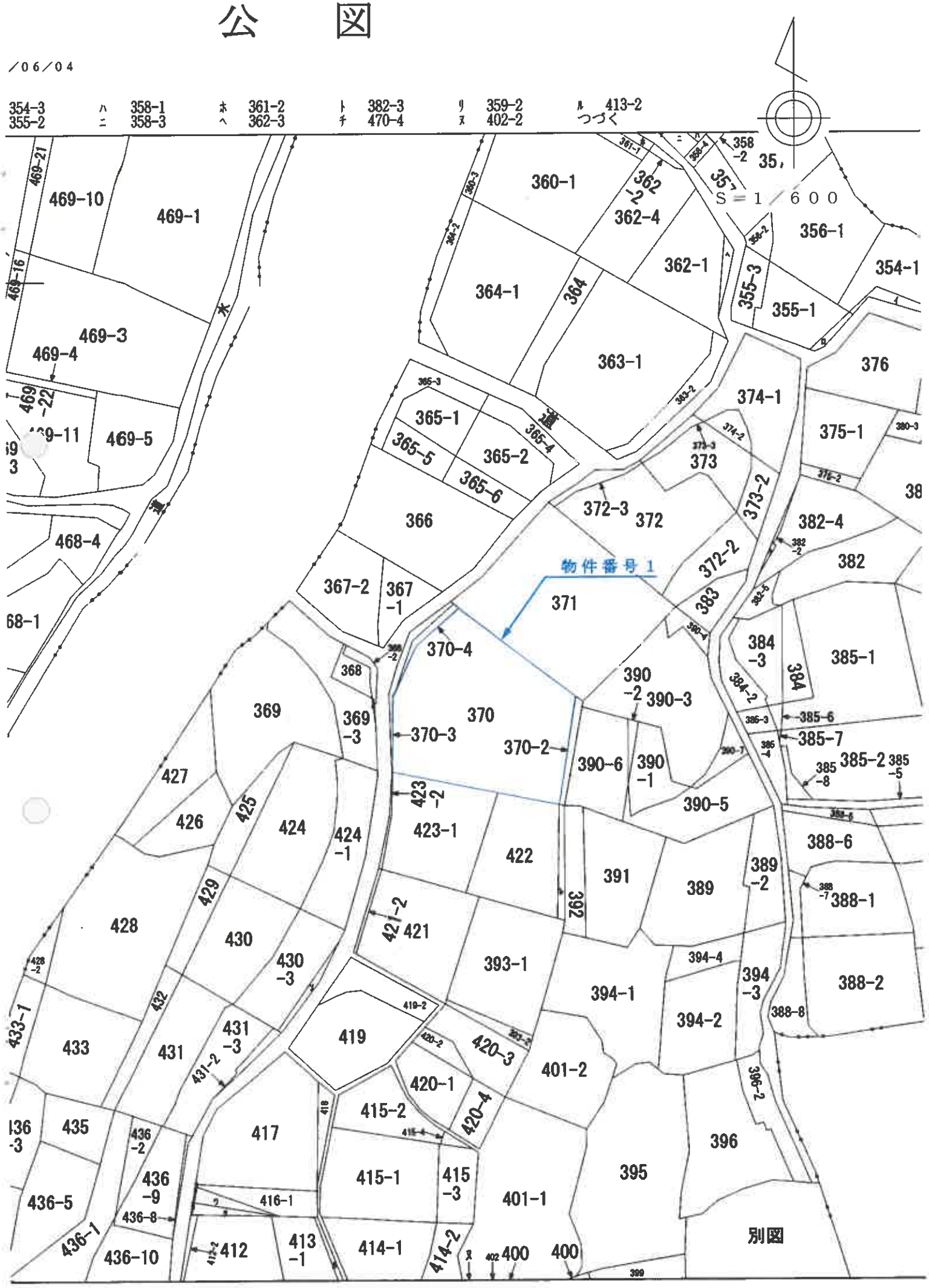
位置図
周辺概況図（正本のみに添付）
公図（法務局備付）
~~地積測量図（法務局備付）~~
建物図面（法務局備付）
~~土地建物位置関係図~~

位置図



公　図

／06／04


354-3
355-2
ハ 358-1
ニ 358-3
ホ 361-2
ヘ 362-3
ト 382-3
チ 470-4
リ 359-2
ヌ 402-2
ル 413-2
つづく
S＝1／600
物件番号1
別図
469-10
469-1
469-21
469-16
469-3
469-4
469-22
469-11
469-5
468-4
468-1
360-1
362-2
362-4
364-1
364
362-1
356-1
354-1
355-3
355-1
363-1
365-1
365-5
365-2
365-6
366
367-2
367-1
374-1
376
375-1
373
373-2
372-3
372
372-2
382-4
382
371
383
384-3
384
385-1
370-4
368
369
369-3
370-3
370
370-2
390-2
390-3
390-6
390-1
390-5
385-6
385-7
385-2
385-5
385-8
427
426
425
424
424-1
423-2
423-1
422
391
389
389-2
388-6
388-1
388-2
428
430
430-3
429
421-2
421
393-1
394-1
394-2
394-3
394-4
433-1
433
431
431-3
431-2
432
419
419-2
420-2
420-3
401-2
420-1
420-4
415-2
417
418
396
395
435
436-2
436-9
436-5
436-8
436-1
436-10
416-1
415-1
415-3
401-1
412
413-1
414-1
414-2
400
402
399

登記年月日：昭和53年3月29日

建物図面

019207

物件番号2

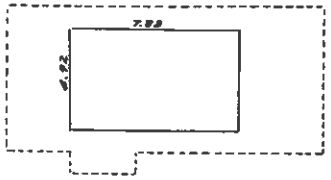
家屋番号	370
建物の所在	倉吉市上米積字荒神370番地

建　物　図　面
各　階　平　面　図

昭和53年3月29日登記

各階平面図

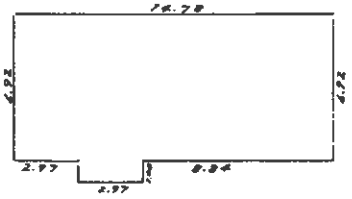
2　階



床　面　積

7.88 × 4.92 = 38.7696

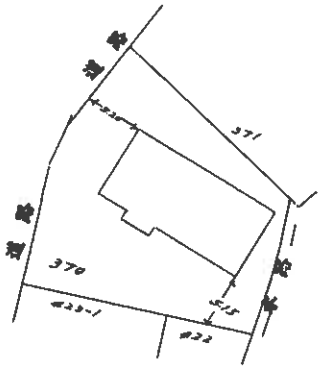
1　階



床　面　積

2.97 × 1.00 = 2.9700
14.78 × 6.92 = 102.2776
計 105.2476

建物図面



昭和53年3月5日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

エスロンテープ

縮尺	1/250	1/500

（鳥取県土地家屋調査士会用紙）

（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となる設備であり、当該土地上にどういう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動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。